

PA 10 – REGLEMENT ECRIT DU LOTISSEMENT

"Le Clos des Caraques"

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 13 lots, répartis de la manière suivante :

- 11 lots à bâtir destinés à l'habitation individuelle,
- 2 lots correspondant aux espaces communs (voirie de desserte, espaces verts et bassin).

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.

L'opération est située dans le périmètre du PPRL

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

RÈGLEMENT 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 faîtage, 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 11 sont réservés à la construction d'immeubles à vocation principale d'habitation.

L'exercice des professions libérales, la création de micro crèche ou la création d'un simple bureau sans dépôt de marchandises est autorisé dans les constructions utilisées pour l'habitation et/ou l'exercice de telles professions. Toutefois, toutes enseignes et tous signes apparents de l'activité exercée sont interdits.

Le stationnement nécessaire à l'activité professionnelle devra être assuré obligatoirement à l'intérieur de la parcelle.

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 d'un véhicule.

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 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.

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 (attente étude hydrogéologue):

- Chaque lot devra être raccordé au branchement d'eaux pluviales situé en limite de parcelle (pas de gestion individuelle des eaux pluviales).
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).

Par rapport aux voies nouvellement créées (voirie interne), les constructions devront respecter un recul de 3,00 m minimum.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Sur le périmètre de l'opération les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à 3,00 m .

Par rapport aux limites nouvellement créées à l'intérieur du lotissement, les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit avec un recul au moins égal à 2,00 m.

En dérogation des zones d'implantation définies sur la pièce PA10 : les annexes pourront s'implanter librement.

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

Les constructions peuvent être, soit jointives, soit séparées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de l'immeuble le plus haut, et jamais inférieure à 5 mètres. Cet article ne s'applique pas pour les extensions et les annexes.

Article 9 - Emprise au sol

Voir tableau de répartition

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 de type R+1+C maximum pour les lots 1 à 3

Les constructions seront de type R+C maximum pour les lots 4 à 11

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 interdits. Afin de respecter l'architecture traditionnelle normande, les volumes 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).

La composition principale des façades et des pignons devra se faire principalement dans le respect du nuancier d'enduits annexé ci-après.

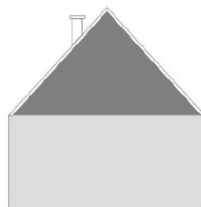
Des modénatures (voire des éléments de façade) devront être réalisées en soubassement mais aussi autour des baies (porte et fenêtre) en pierre, en brique, en colombage ou en enduit. La bichromie architecturale dans le respect des nuances des façades devra être recherchée.

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 interdits.

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.

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 toitures seront à minima à 40°. Elles seront de couleur ardoisée.

Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les volumes complémentaires au volume principal et à conditions qu'ils soient de plain-pied).

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

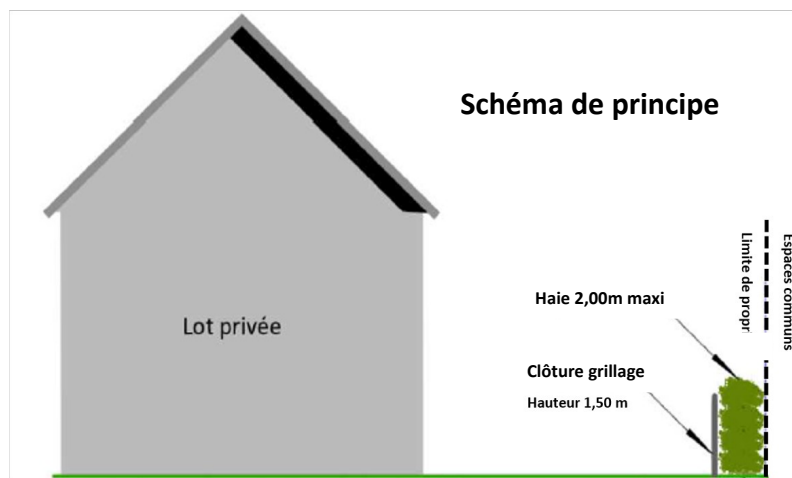
Clôtures / Haies

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.



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.

Article 12 - Stationnement des véhicules

Sans Objet

Article 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les constructions. Leur aménagement, qu'il soit végétal ou minéral, devra être joint à la demande de permis de construire

Article 14 – Répartition des surfaces

Surface de l'opération : 7228 m²

Surface de plancher retenue : 2750 m²

Surface d'emprise au sol maximale retenue : 2200m²

N° lot	Destination	Surfaces parcelles (m ²)	Surface de plancher attachée à chaque lot (m ²)	Emprise au sol maximum	Observation
1	Lot à bâtir	691	250	200	
2	Lot à bâtir	620	250	200	
3	Lot à bâtir	459	250	200	
4	Lot à bâtir	426	250	200	
5	Lot à bâtir	423	250	200	
6	Lot à bâtir	627	250	200	
7	Lot à bâtir	487	250	200	
8	Lot à bâtir	350	250	200	
9	Lot à bâtir	370	250	200	
10	Lot à bâtir	365	250	200	
11	Lot à bâtir	364	250	200	
12	V.E.C.	1 531			
13	V.E.C.	515			
		7228	2750	2200	

Article 15 – Gestion des poubelles

Les ordures ménagères seront déposées au droit que chaque lot le jour de la collecte

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) :

