

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Le règlement a pour objet de fixer les différentes règles d'urbanisme imposées au lotissement réalisé par AMEX sur la commune de Martin-Eglise.

Ces règles d'urbanisme s'imposeront à tous les ayants droits aux lots désignés ci-après, quelle que soit la source de leur droit.

Le règlement devra être inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Le règlement de construction sera conforme au règlement d'urbanisme en vigueur applicable sur la parcelle¹ et aux conditions définies ci-après :

Article 1 - Division parcellaire

Nota : Les surfaces des lots sont données à titre indicatif. Seul le document d'arpentage permettra de déterminer leur contenance exacte.

Conformément au plan de composition, le parti de division adopté est le suivant:

Lots	Usage	Superficie- m ²	Surface de plancher-m ²
1	À bâtir	649	250
2	À bâtir	769	250
3	À bâtir	629	250
4	À bâtir	631	250
5	À bâtir	632	250
6	À bâtir	634	250
7	À bâtir	635	250
8	À bâtir	632	250
9	À bâtir	649	250
10	À bâtir	645	250
11	À bâtir	543	250
12	À bâtir	509	250
13	À bâtir	508	250
14	À bâtir	506	250
15	À bâtir	504	250
16	À bâtir	514	250
17	Espaces Communs	4637	
		Total	4000

Article 2 – Destination des constructions

Le lotissement est destiné à accueillir des constructions à vocation principale d'habitation.

Toutefois, l'exercice des professions libérales ou de services (telles que micro-crèche, maisons d'assistants maternels ...), ou la création d'un simple bureau sans dépôt de marchandises est autorisé dans les maisons utilisées à titre mixte pour l'habitation et l'exercice de telles professions.

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

Article 3 – Accès et voirie

Les acquéreurs devront réaliser sur leur lot et à leur charge, une entrée charretière non close sur 5m de large et 5m de profondeur (portail à placer en retrait à 5m minimum de la limite entre la parcelle et la voie). Cette entrée devra permettre le stationnement de 2 véhicules.

Pour les lots 11 à 16, la localisation de ces accès est obligatoire – cf règlement graphique.

Cet espace devra être traité en harmonie avec le bâti et conservé en parfait état d'entretien.

Dans la mesure du possible, cet accès devra être réalisé en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

¹ Le règlement applicable aux parcelles au jour de la demande de permis d'aménager est le P.L.U.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le biais des branchements amorcés par l'aménageur (eau potable, électricité, assainissement des eaux usées et pluviales).

Article 5 – Eaux de toitures et eaux pluviales

La gestion hydraulique du projet sera réalisée conformément au dossier Loi sur l'Eau dressé en parallèle.

Article 6 – Implantation des constructions

Les constructions à usage d'habitation devront s'implanter dans les zones de constructibilité définies dans le règlement graphique PA4.

Les abris de jardin doivent être implantés à l'arrière des parcelles privatives, à l'opposé du domaine public.

En cas de dépôt d'un Permis de Construire sur plusieurs lots, les zones d'implantations "internes" aux dits lots ne seront pas prises en compte. Seuls seront appliqués les prospectus sur le périmètre des lots constituant l'assiette du Permis de Construire et dans le respect des préconisations incendie : risque faible.

Article 7 – Aspect extérieur des constructions

a. Généralités

L'aspect général des constructions et de leurs annexes devra être étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel existant, en limitant les remaniements de sols (affouillements ou exhaussements) ; la topographie en pente du terrain sera utilisée comme un atout permettant l'articulation des volumes.

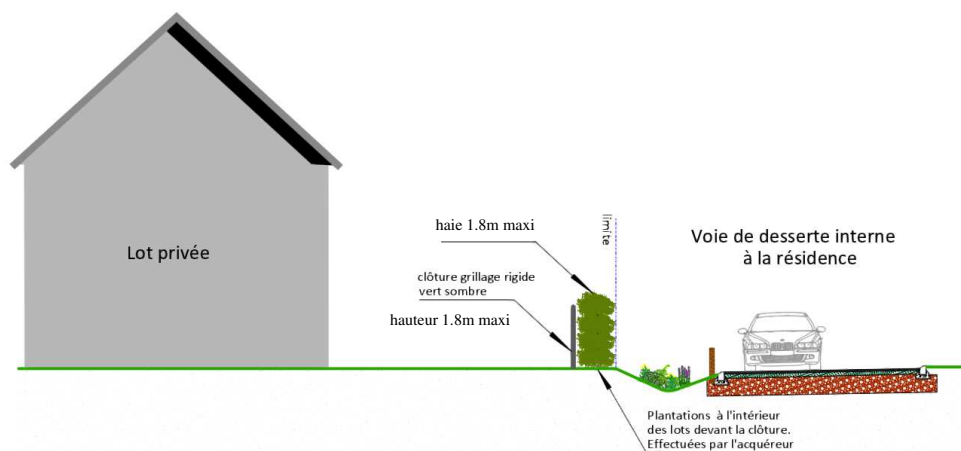
b. Clôtures sur l'espace public et sur limites séparatives

Les végétaux utilisés en clôtures seront à choisir parmi les essences locales (charme commun, châtaignier, érable champêtre, aulne, houx commun, noisetier,...). Les résineux (thuyas, troènes,...) seront interdits.

Seront interdites les clôtures pleines tels que les murs bétons et en plaques.

Des clôtures sur rue pourront être créées : dans ce cas, elles devront être constituées de haies vives de 1m80 de haut maximum. En cas d'ajout d'un grillage à la haie, ce grillage devra être placé à l'arrière de la haie depuis la rue, et ne pas être visible depuis l'espace public. Il devra être de teinte sombre (vert foncé, gris ou noir). Sa hauteur ne devra pas dépasser 1.8m.

Schéma de principe



La hauteur totale des clôtures végétales ne devra pas excéder 2m en limite séparative et 1.8m pour les grilles et grillages.

c. Toiture

Les couvertures devront être de couleur ardoisée.

Dans le cas des constructions présentant une toiture à deux pans, leurs pentes devront être comprises entre 35° et 45°.

d. Enduit

Les enduits utilisés pour l'habillage des façades et des pignons devront respecter le nuancier annexé ci-après. Les habitations réalisés dans d'autres matériaux que l'enduit devront également respecter ce nuancier. Tout pastiche d'architecture extérieur à la région est interdit.

e. Sous-sol

La construction de sous-sol et cave est autorisée uniquement pour les lots 1 à 9, elle est sous l'entière responsabilité de l'acquéreur et du constructeur qui devront s'assurer de la nature du terrain et prendre toutes les précautions nécessaires notamment en ce qui concerne les risques d'infiltration d'eau.

Article 8 – Espaces verts et plantations

La qualité du lotissement sera pour bonne partie la conséquence de la densité des plantations.

Les plantations à réaliser devront être constituées d'espèces d'essence locale.

Les arbres fruitiers, type pommiers, pourront être retenus pour satisfaire à cette obligation de plantation.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de valeur minimum équivalente, constituées d'essence locale.

Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'au moins un arbre par fraction de 200 m² de surface de parcelle, au plus tard durant l'hiver qui suivra l'achèvement de la construction.

Sur chacune des parcelles, les plantations seront réalisées de manière à préserver au voisinage son droit au soleil.

Le merlon sur les parcelles 1 à 9 devra être conservé et entretenu par les acquéreurs.

ANNEXE – NUANCIER

Les enduits devront être choisis dans la gamme des nuances des matériaux présentes ci-dessous :
(WEBER ou équivalent)



203 - Cendre beige clair



215 - Ocre rompu



202 - Cendre beige foncé



545 - Terre d'arène



212 - Terre beige



240 - Marron moyen



009 - Beige



207 - Beige clair