

SAINT DENIS LE THIBOULT -76-

—
Saint Denis Village
—

REGLEMENT DE LOTISSEMENT -3.2- - PA 10 -

Décembre 2018

INDICE	MODIFICATION	DATE
1	Tableau des surfaces	01/02/19
2	Article 12 (Prescriptions ABF)	25/03/19



GE360

GÉOMÈTRES EXPERTS

Benoit SANTUS
Olivier JUMENTIER
Erwan QUINIOU
Aurélien FOUCHER

1000 chemin de Clères 76230 Bois Guillaume
Tél 02 35 70 54 60 Fax 02 35 15 28 45
geometres@ge360.fr

Le présent règlement a pour objet de fixer quelques règles complémentaires au RNU.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

Ces règles plus contraignantes sont créées afin de mettre en conformité les règles de densité avec la mise en place d'une réserve incendie d'un volume minimal de 45 m³, conformément au Règlement Départemental de la Défense Extérieure contre l'Incendie (RDDECI).

Les règles de densité indiquées ci-dessous **sont donc conformes à la grille d'analyse du risque habitation présentes dans le RDDECI** (cf page 33): habitation de 1ère famille, habitat non isolé, surface de référence inférieure ou égale à 250 m², distance par rapport au tiers supérieur ou égale à 5 m, sans risque secondaire = risque faible.

Pour rappel la surface de référence de 250 m² à ne pas dépasser correspond à la somme des surfaces de plancher (hauteur sous plafond supérieur ou égale à 1,80m) calculée à partir du nu intérieur des murs des constructions cumulées pour chaque niveau, auxquelles s'ajoute la surface totale de stationnement, close et couverte.

Article 1 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Voir tableau de répartition des lots.

Article 2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Article 3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Pour garantir l'interdistance de 5 mètres entre constructions situées sur des propriétés voisines :

- les constructions à édifier sur le lot 1 devront obligatoirement s'implanter à un minimum de 5 m en retrait de la limite avec le lot 3.
- les constructions à édifier sur le lot 2 devront obligatoirement s'implanter à un minimum de 5 m en retrait de la limite avec le lot 4.

Article 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contiguës il doit être aménagé un espace libre de construction ou d'installation de plus de 5 m.

Article 5 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut être supérieure à 30% de la surface de chaque lot (cf tableau de répartition des lots en page 3).

Article 6 – CLOTURES

En limite de la voie interne :

- Elles seront obligatoirement constituées d'une haie plantée dans la parcelle dans une bande de 0,80 m; la hauteur ne devra pas excéder 1,50m.
- Elles seront éventuellement doublées d'une clôture posée en retrait minimal de 0.80m de la limite de propriété. La clôture sera alors composée d'un grillage vert foncé de 1,50m maximum de hauteur.
- La clôture sera constituée d'une haie d'essence locale (noisetier, troène, charmille) doublée ou non d'un grillage plastifié vert, monté sur potelets métalliques de même ton,
- Sur rue, la clôture (grillage) sera implantée côté intérieur de la haie.

Article 7 – ASPECT EXTERIEUR

- les volumes brisés en fausse équerre sont à proscrire,
- les toitures seront avec des pentes de 40° minimum,
- les couvertures seront réalisées en tuile terre cuite, de couleur rouge orangé/brun et présentant 20 unités au m² minimum ou en ardoise naturelle de format 22 × 32,
- des débords de toiture d'au moins 20 cm devront être réalisés en façades et pignons (sauf en cas de construction sur la limite de propriété),
- les plafonds de revers devront être réalisés en bois,
- les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront en zinc ou en métal mat gris,
- les pointes de pignon enduit recevront une baie ou un essentage en clin de bois (laisser brut ou traiter avec de l'huile de lin ou peint en couleur foncée),
- l'enduit, de finition grattée fin, sera choisi dans la gamme des sables, des beiges ou des ocres, en différenciant les encadrements et corniches des fonds de tableaux,
- les linteaux, y compris celui du garage, et les appuis de fenêtres devront être alignés,
- les modénatures seront réalisées en brique rouge et non en imitation de bossage de pierre,
- les seuils de portes et appuis de fenêtres seront réalisés en brique,
- l'accès à la parcelle (portillon / portail) seront marqués par des piliers de brique rouge sombre. Les portillons et portail seront de teinte sombre.
- les baies seront de proportions plus hautes que larges (rapport 1 × 1.2) ou les menuiseries seront recoupées par un meneau intermédiaire pour obtenir une lecture verticale,
- les baies seront homogènes par leurs dimensions et leur mode d'ouverture (1 modèle par type de menuiserie),
- les menuiseries (fenêtre, volet, etc...) seront toutes homogènes et de couleur (pas de blanc pur / à minima un grisperle),
- les portes (d'entrée, de services, de garage, de portail) seront d'une couleur soutenue. Le blanc pur n'est pas autorisé.
- la porte de garage aura un graphisme vertical et non horizontal,
- les appareils électriques liés à la production de chaleur ou froid (air, eau) seront à intégrer dans la construction avec une sortie d'air munie d'une grille à ventelle

TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS
--

Surface de plancher maximale envisagée : 1000 m².

* NB : le bâti présent sur le lot 4 est destiné à être démoli par l'acquéreur

N° lot	Usage	Surfaces parcelles (m ²)	Emprise au Sol attachée à chaque lot (m ²)	Surface de plancher attachée à chaque lot (m ²)
1	Lot à bâtir	668	200	250
2	Lot à bâtir	622	187	250
3	Lot à bâtir	614	184	250
4	Lot à bâtir*	600	180	250
5	Voie commune	501		
6	Bâche incendie	121		
		3 126	751	1 000