

REGLEMENT ECRIT DU LOTISSEMENT – Indice B

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 4 lots, répartis de la manière suivante :

- 4 lots à bâtir destinés à l'habitation individuelle,

Les dimensions, formes et superficies des lots sont définies sur le plan de division (DP 10) annexé à la demande de déclaration préalable.

Le règlement du lotissement est composé du présent règlement écrit et d'un règlement graphique (plan DP10).

REGLEMENT EXISTANT

Le projet de lotissement et toutes les futures constructions devront être subordonnés aux dispositions de la zone U du plan local d'urbanisme intercommunal de la commune de Louviers, étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du PLUi 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 recul et d'isolement, le sens de faîtage, les zones de constructions d'annexes en limites séparatives, telles qu'elles apparaissent sur le plan DP10.

REGLES COMPLEMENTAIRES AU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL.

Sur les lots n° 1 à 4, il n'y aura qu'une seule habitation par lot.

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

Article 1 - Accès et voirie

Les accès des futurs terrains à bâtir devront être implantés conformément au règlement graphique (plan DP10).

Une zone de non-aedificandi sera instituée à l'entrée de chaque lot afin d'assurer les dispositions suivantes :

- 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 (à la charge exclusive des acquéreurs).

Schéma de principe



Article 2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées conformément au règlement graphique (plan DP10).

Article 3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées conformément au règlement graphique (plan DP10).

Les parties de constructions implantées en limites de propriété ne devront pas dépasser une hauteur de 4m au faîtage ou au sommet de l'acrotère, sur une profondeur d'au moins 3m depuis la limite séparative.

Les abris de jardin ne sont pas soumis au règlement graphique du lotissement 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 4 - Hauteur des constructions / Sous-sol

Voir Art. U-2.1 du PLUi en vigueur à la date du présent règlement.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 2 niveaux et ne pourra pas être supérieure à 9 mètres à l'égout de toiture.

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.

La cote du rez-de-chaussée fini des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux mesuré au point le plus haut en périphérie de la construction.

Il est précisé que les buttes artificielles (issues du modelage des terrains) sont interdites. En conséquence, les terres de déblais excédentaires devront obligatoirement être évacuées pendant les travaux de terrassement.

Article 5 - Aspect extérieur

Voir Art. U-2.2. du PLUi en vigueur à la date du présent règlement.

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 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 utilisé pour l'habillage des façades pour recouvrir une pointe de pignon.
- Intégration d'un matériau noble de type zinc, ardoise,
- Mise en plus d'une modénature sous la forme d'une frise de briques/briquettes au niveau de l'égout de toiture sur deux rangs au minimum.
- Bichromie (dans le respect du nuancier annexé).
- Plusieurs joints creux horizontaux.

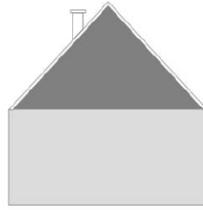
En cas de pignon aveugle, une obligation de composition est posée.

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.
- Mise en plus d'une modénature sous la forme d'une frise de briques/briquettes au niveau de l'égout de toiture sur deux rangs au minimum.

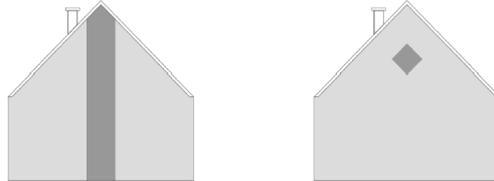
- Bichromie (dans le respect du nuancier annexé) pour recouvrir la pointe de pignon concernée.

Illustration :



Tout autre élément de modénature ou de bichromie est interdit au sein de l'opération.

A titre d'exemple :



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 roulants (coffre non apparents).

Les menuiseries et volets devront être de couleur : blanches, noires ou grises.

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.

Les portillons et les portails seront exclusivement gris anthracite (RAL 7016).

Clôtures

Les limites situées au droit des espaces communs et des entrées charretières voisines seront constituées d'une haie composée d'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 des parcelles.

S'il est prévu une clôture (en limite d'emprise publique ou en limite séparative) celle-ci devra être rigide de teinte grise anthracite (RAL 7016) et d'une hauteur exclusive de 1.50 m hors sol.

Toitures / couverture (volumes principaux)

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). Cependant, dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité, la réalisation d'un toit plat pourra être acceptée sur une ou plusieurs annexes accolées de plain-pied.

Les couvertures des toitures à pentes seront recouvertes soit :

- En ardoise naturelles ou similaires.
- En tuiles de terre cuite, plate ou mécanique, de teinte brun foncé ou noire à raison de 20u/m² minimum ou similaires.
- En tuiles béton plates aspect 20u/m² de teinte noire.

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 l'article 7 du présent règlement.

Sur le périmètre extérieur de l'opération : Chaque propriétaire devra entretenir le mur mitoyen existant (excepté pour le mur situé le long de la rue du Docteur Blanchet).

Système de chauffage

Les systèmes de chauffage type : « unité de extérieure de chauffage » ne doivent pas être visible depuis la rue. Dans le cas d'une impossibilité de faire autrement les unités devront être habillées afin de les masquer.

Article 6 - Stationnement des véhicules

Voir Art. U-2.3 du PLUi en vigueur à la date du présent règlement.

Article 7 - Espaces libres et plantations

Voir Art. U-2.1 du PLUi en vigueur à la date du présent règlement.

Article 8 – Répartition de la surface de plancher

La surface de plancher globale du lotissement est de 1200 m², sa répartition est la suivante :

Numéro des lots	SP (m ²)
1	300
2	300
3	300
4	300
Total	1200

Article 9 – Gestion des poubelles

Chaque propriété devra déposer ses bacs à déchets au droit de son entrée charretière.

ANNEXES AU REGLEMENT

1. LES ENDUITS

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

TEINTES POUR ENDUIT DE BASE (teintes Weber ou équivalent) :



009 - Beige



207 - Beige clair



203 - Cendre beige clair



202 - Cendre beige foncé



Terre beige - 212



545 - Terre d'arène



091 - Gris perle



370 - Blanc calcaire

TEINTES COMPLEMENTAIRES DANS LE CADRE D'UNE BICHROMIE (teintes Weber ou équivalent) :



601 - gris aluminium



598 - gris béton



268 - Cendre vert



615 - Gris Silex



240 - Marron moyen



345 - Brun Chaume



Ocre rompu - 215