

PREAMBULE

Le présent règlement a pour but de définir, en application des articles R.315.1 à R.315.31 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes d'intérêt général impératives concernant l'implantation, le volume et l'aspect de toutes constructions dans le lotissement ainsi que l'aménagement des abords et clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonisation dudit lotissement.

Le lotissement des « Barbes Faillis 3 » se situe dans le bourg d'Auvers le Hamon en zone 1AU selon le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 février 2013.

Un règlement spécifique complétant les articles du Plan Local d'Urbanisme précise de façon plus contraignante certaines règles du Plan Local d'Urbanisme, en particulier pour la définition de la zone constructible et de l'aspect extérieur des constructions.

Le présent règlement est opposable et s'oppose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

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

Toutes les constructions devront être conformes aux règlements et prescriptions en vigueur, notamment au Plan Local d'Urbanisme, ainsi qu'aux dispositions prévues au présent règlement.

REGLES SPECIFIQUES AU LOTISSEMENT

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - SONT INTERDITS -

- Les bâtiments à usage d'élevage,
- Tous dépôts et établissements artisanaux ou industriels
- Toute ouverture et exploitation des carrières;
- Les terrains de camping;
- Les dépôts de ferraille, véhicules désaffectés; déchets, matériaux de démolition et le stationnement des caravanes.
- Dans la zone inconstructible définie au règlement graphique, toute construction à l'exception des clôtures.

ARTICLE 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

L'exercice de professions libérales est autorisé dans les maisons utilisées à titre mixte pour l'habitation et l'exercice de telles professions.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

- *La voirie aménagée sert d'accès aux constructions.*
- *Les accès sont fixés sur le règlement graphique.*
- *Il n'y aura qu'un seul accès charretier par parcelle.*

2 - VOIRIE

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

A) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Chaque acquéreur sera responsable du dimensionnement des conduites à l'intérieur de son pavillon.

B) ASSAINISSEMENT

1) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement Eaux Usées est obligatoire pour toute construction et se fera gravitairement.

Dans tous les cas, toutes les pièces devront être raccordables gravitairement au réseau de collecte des eaux usées.

2) Eaux Pluviales:

Les eaux pluviales devront être au maximum infiltrées sur le terrain et (ou) stockées dans des cuves de récupération d'eaux pluviales.

Les eaux de toiture résiduelles seront obligatoirement acheminées dans les regards de branchements en attente sur chaque lot à charge des acquéreurs.

C) RESEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

ARTICLE 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Les parcelles sont définies par le présent règlement graphique.

Le regroupement des lots est interdit.

La subdivision des lots est interdite.

Il ne sera autorisé qu'une habitation par lot.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES-

*Afin de créer un ordonnancement bâti sur rue, **au moins 50 % d'une des façades principales** des constructions doit être implantée dans une bande d'accroche positionnée sur le règlement graphique au Nord des lots afin de favoriser l'utilisation du solaire passif.*

La majeure partie de la façade (avant ou arrière) des constructions devra respecter l'axe indiqué sur le règlement graphique avec une tolérance de + ou - 10 °.

Les maisons en L sont cependant autorisées à condition que la plus grande partie de la façade (avant ou arrière) respecte l'axe indiqué sur le règlement graphique avec une tolérance de + ou - 10 °.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

Toute construction peut s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, sauf disposition contraire mentionnée sur le règlement graphique.

Lorsqu'elle ne jouxte pas la limite séparative qui constitue aussi la limite extérieure du lotissement, la construction principale doit être implantée par rapport à cette limite séparative à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

A l'intérieur de l'opération de lotissement, lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative sur au moins un point, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à 2 mètres.

Les annexes dissociées de moins de 40 m² d'emprise au sol pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Non réglementé (règlement du PLU)

ARTICLE 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Non réglementé (règlement du PLU)

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

Toutes les constructions ne pourront pas avoir plus de 2 niveaux habitables: la hauteur sera donc limitée à 5 m à l'égout du toit pour les constructions ayant une toiture à double pente (rez de chaussée plus combles aménageables) et à 7 m à l'acrotère pour les constructions à toiture terrasse ou mono pente ou arrondie.

Les annexes dissociées de 15 m² et plus ne doivent pas dépasser 3,5 mètres à l'égout de toit.

Les annexes dissociées de moins de 15 m² ne doivent pas dépasser 2,5 mètres à l'égout de toit.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

11 – 1 : Dispositions générales

• Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

• Tout pastiche ou toute architecture étrangère à la région est interdit.

• L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaing, brique creuse, ...) est interdit.

• Des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises pour les équipements d'infrastructure et les ouvrages liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, à la protection phonique, etc., sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et bâti environnant, à la forme urbaine, à l'environnement et à la qualité des paysages.

11 – 2 : Dispositions particulières pour la qualité environnementale et/ou architecturale

• Les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration soignée à l'environnement et/ou d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, il pourra être dérogé à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, pentes de toit (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, etc.), couleurs, etc. La démarche environnementale et/ou architecturale devra être justifiée par un homme de l'art.

11 – 3 : Habitations et annexes accolées (rénovation, extensions...)

11 – 3 – 1 : Façades

- Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- La teinte des enduits doit correspondre à celle des enduits anciens (sable beige) et être adapter avec le bâti environnant.
- L'emploi de bardage métallique, de plaques fibrociment ou de PVC est interdit.
- Les bardages bois sont autorisés pour les constructions neuves et les autres constructions (extensions de constructions existantes, constructions d'annexes à l'habitation, etc.) sous réserve de conserver la teinte du bois brut et/ou présenter l'apparence du bois vieilli et/ou recevoir une peinture de teinte sombre.
- La façade principale (celle comportant la porte du garage) des garages accolés à la construction principale ou intégrés à la construction principale doit être en bois **ou comporter un bardage bois d'au moins 30 cm de largeur autour de la porte de garage. Ce bardage bois devra conserver la teinte du bois brut et (ou) présenter l'apparence du bois vieilli et (ou) recevoir une finition lasure de teinte sombre, comme les bois recomposés. Les revêtements entièrement en PVC, même imitant le bois dit "vieilli", sont interdits, afin de ne pas autoriser des matériaux non recyclables et de qualité médiocre.**

11 – 3 – 2 : Ouvertures

- En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.

11 – 3 – 3 : Toitures

- La couverture à double pente des constructions doit être réalisée en ardoises naturelles (taille maximum 32 X 22 cm) **ou en tuiles plates petit moules en terre cuite aux couleurs des terres locales, aspect minimum 60 Unités/m². Les produits synthétiques (fibro-ciment - PVC) imitant parfaitement l'ardoise sont autorisés. Le shingle et la tôle emboutie sont interdits.**
- La pente de la toiture en cas de toiture à double pente doit être d'au moins 40°.
- Les toits terrasses ou monopentes ou arrondies sont autorisés. Le bac acier est autorisé pour ce type de couvertures avec obligation d'acrotères.
- Les châssis de toit doivent être encastrés dans le plan de la toiture.
- Les panneaux photovoltaïques seront **au maximum** intégrés dans le plan de la toiture et devront être de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface.
- Les fibrociments, les tôles ondulées, les bardeaux d'asphalte et les matériaux en plastique sont interdits

11 – 4 : Autres constructions (annexes dissociées, dépendances,...)

11 – 4 – 1 : Annexes dissociées d'une emprise au sol supérieure ou égale à 40 m²

- Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

11 – 4 – 2 : Annexes dissociées d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m²

11 – 4 – 2 – 1 : Façades

- Elles doivent soit être traitées de la même façon que la construction principale, soit être en bois **sous réserve de conserver la teinte du bois brut et (ou) de présenter l'apparence du bois vieilli et (ou) de recevoir une finition lasure de teinte sombre, comme les bois recomposés. Les revêtements entièrement en PVC, même imitant le bois dit "vieilli", sont interdits, afin de ne pas autoriser des matériaux non recyclables et de qualité médiocre.**
- Les garages dissociés de la construction principale doivent être en bois **sous réserve de conserver la teinte du bois brut et (ou) de présenter l'apparence du bois vieilli et (ou) de recevoir une finition lasure de teinte sombre.**

11 – 4 – 2 – 2 : Toitures

- La couverture à double pente des constructions doit être réalisée en ardoises naturelles (taille maximum 32 X 22 cm) **ou en tuiles plates petit moules en terre cuite aux couleurs des terres locales, aspect minimum 60 Unités/m². Les produits synthétiques (fibro-ciment - PVC) imitant parfaitement l'ardoise sont autorisés. Le shingle et la tôle emboutie sont interdits.**
- Les toits terrasses ou monopentes ou arrondies sont autorisés. Le bac acier est autorisé pour ce type de couvertures avec obligation d'acrotères sur au moins 3 cotés, le toit pouvant être débordant à l'arrière de la construction à condition de ne pas être visible de la rue.
- Les installations photovoltaïques sont autorisées sur les toits terrasse des garages
- Les bardages métalliques sont autorisés sous réserve d'être d'aspect mat et en harmonie avec l'habitation
- Les tuiles en bois sont admises.

11 – 5 : Vérandas et abris de piscine

- Les vérandas sont autorisées. En façade sur voie publique, elles devront participer d'une composition architecturale d'ensemble et tenir compte du caractère et des proportions du bâti existant.
- La couverture des vérandas et abris de piscines peut réemployer le matériau de couverture de la construction principale ou prendre l'aspect d'un vitrage transparent. Il n'est pas fixé de règles particulières concernant la forme et l'inclinaison de cette couverture.
- Lors de la création d'un bâtiment, la véranda est autorisée si elle fait partie intégrante du projet.

AUVERS LE HAMON Barbes Faillis 3

11 – 6 : Clôtures

L'édification de clôture est facultative.

11 – 6 – 1 : Dispositions générales

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Il devra être pris soin de ne pas porter atteinte à la visibilité, au droit des accès.
- La hauteur maximale des clôtures (portail et pilastre) en limite du domaine public ou en limite séparative est fixée à 2.00 mètres.

11 – 6 – 2 : Clôture sur rue

- Le lotisseur va réaliser des murets techniques dans lesquels la boîte aux lettres devra être intégrée.
- Les clôtures sont facultatives. Si elles existent, elles devront être doublées d'une haie vive .

11 – 6 – 3 : Clôture sur limite séparative

- La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.80 mètre. L'emploi de béton moulé est limité à un soubassement de 0.50 mètres. Les clôtures séparatives, si elles existent, seront constituées de poteaux en bois traité et de grillage à moutons (plus dense dans la partie basse) et devront être doublées d'une haie vive
- Pour les lots bordant un espace vert commun, un cheminement piétonnier ou une rue, il sera possible d'installer un portillon à l'arrière ou sur le côté du lot pour favoriser l'utilisation des chemins piétonniers et la fréquentation des espaces verts.
- Afin de préserver l'intimité, un pare-vue (de préférence en bois) de 2 m de hauteur maximum est autorisé sur une longueur de 5 m maximum devant ou derrière la maison.

ARTICLE 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Un espace d'au moins 25 m² (5 m sur 5 m) sera aménagé à l'aplomb de l'entrée, pour permettre le stationnement aisé de deux véhicules en dehors de l'espace public. Les garages y sont interdits ; les préaux y sont autorisés.

Les acquéreurs souhaitant s'installer en profession libérale devront prévoir à l'intérieur de leur lot le nombre de places de stationnement nécessaire à leur activité et à son développement avec un minimum d'une place de stationnement pour 25 m² de bureau.

ARTICLE 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Les végétaux d'une hauteur supérieure à 2 m doivent être implantés à au moins 2 m de la limite séparative.

- Les clôtures séparatives, si elles existent, seront doublées d'une haie vive. Les espèces seront champêtres et/ou horticoles, à l'exclusion des conifères et des feuillus persistants plantés en haie homogène. Une taille appropriée conservera la souplesse du port naturel dans le respect des règles de mitoyenneté (hauteur de 2 m maximum). L'utilisation modérée de charmilles pour structurer une composition régulière est possible.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - FIXATION DU C.O.S. -

La Surface de planchers globale du lotissement est fixée à 1 788 m² pour le lotissement et sera répartie entre les lots conformément au tableau ci joint.

LOTS	TAILLE DES LOTS (en m ²)	Surface de Planchers Maximale (en m ²)
Lot 1	456	228,0
Lot 2	361	180,5
Lot 3	411	205,5
Lot 4	487	243,5
Lot 5	673	336,5
Lot 6	544	272,0
Lot 7	644	322,0
TOTAL	3 576	1 788