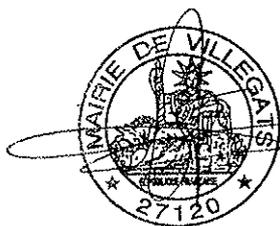


Département de L'Eure

Commune de VILLEGATS

"Le Clos Ferré"



Le Maire,
Lysianne EUE-PARQUET

PA10-Règlement du lotissement

URBAPAC
Développement
Aménageur Concepteur
13, rue des Carrières
78520 Limay
Tel: 01.30.92.93.00

Echelle :

Date : 2 1 DEC. 2010

ABC Alignements
Bureau d'études VRD
28 rue des Gains
78930 AUFFREVILLE
Tel: 06.22.65.18.97

Modifications : URBAPAC DEVELOPPEMENT
13, Rue des Carrières
78520 LIMAY
Tél. : 01.30.92.93.00

Numéro d'opération :

270

GENERALITES

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement, définit les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement concernant notamment les caractères et la nature des constructions à édifier, leur implantation, leur volume et leur aspect, ainsi que l'aménagement de leurs abords et clôtures.

Ces règles sont fixées dans le but d'aboutir, au terme des travaux entrepris par l'aménageur et les particuliers, à l'intégration harmonieuse du lotissement dans le cadre du village environnant et ce, conformément aux directives du règlement du Plan d'Occupation des Soils de la zone NAa.

CHAMP D'APPLICATION

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

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif du terrain, bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente, revente ou location.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement sont tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

CAHIER DES CHARGES

Les conditions de gestion et d'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif non classés ou en instance de classement dans le domaine communal, ainsi que les obligations contractuelles liant les propriétaires ou les locataires des lots ne relevant pas du présent règlement, sont définies dans le cahier des charges et les statuts de l'association syndicale dont tout acquéreur devra obligatoirement faire partie.



RAPPEL DE L'OBLIGATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, y compris les bâtiments annexes, ne pourront être édifiées qu'après l'obtention du permis de construire ou l'autorisation exigée par les textes en vigueur.

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

Les propriétaires et locataires des lots sont tenus de se conformer aux lois et règlements énoncés par des législations plus générales notamment : le Plan d'Occupations des Sols de la Commune de **VILLEGATS**. Le présent règlement précise et complète le Plan d'Occupation des Sols, notamment pour ce qui concerne l'aspect architectural des constructions.

SUBDIVISION DES LOTS

Toute subdivision est interdite. Les mutations successives ne peuvent avoir pour effet de modifier l'affectation antérieure des lieux.

Tout partage successoral, en application de l'article 815 du code civil, ne peut aboutir à un fractionnement plus poussé des lots.



REGLEMENT

Article 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES.

Peuvent être autorisés :

- Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation ou d'activités n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, qu'elles soient comprises ou non dans les opérations de lotissement ou d'ensemble de constructions groupées, sous réserve des autres conditions cumulatives ci-après :
 - o que l'opération s'intègre au schéma d'aménagement des zones NAa annexé au plan d'occupation des sols (cf. pièce n° 4.2) ;
 - o les accès aux terrains situés à l'arrière de l'aire du schéma d'aménagement soient préservés ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc..., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Article 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

Tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols, à l'exception de ceux indiqués à l'article 1.

Article 3 - ACCES ET VOIRIE.

Les lots sont desservis par la voie interne réalisée par le lotisseur et aménagée à cet effet à partir de la rue Saint-Jean.

Tout accès se fera exclusivement à partir de cette voie aux emplacements indiqués sur le plan PA 8.2 plan de voirie - espaces verts.

Pour les terrains situés en bordure de la rue Saint-Jean, aucun accès direct ne sera admis, seule une entrée piétonne peut se concevoir.



Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

4.1 RESEAUX DIVERS

Les propriétaires des lots seront tenus de raccorder leurs installations aux réseaux d'eau potable, électricité, téléphone, exécutés au titre des aménagements généraux du lotissement.

Les branchements devront être réalisés en souterrain.

4.2 ASSAINISSEMENTS

4.2.1 Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement de la voirie seront recueillies dans la noue d'infiltration située dans les accotements.

Chaque parcelle fera son affaire personnelle des eaux pluviales par l'intermédiaire de puits filtrants ou de tranchées d'infiltration. (suivant les prescriptions du dossier loi sur l'eau).

4.2.2 - Eaux usées :

- Toute construction à usage d'habitation ou abritant une activité et tout lotissement ou groupe d'habitations doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

- En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire (7). Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau, lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Article 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le lotissement est composé de 9 lots à bâtir numérotés de **1 à 9** comme défini sur le plan parcellaire approuvé par arrêté municipal en date du

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie suffisante à la mise en œuvre d'un assainissement individuel sans pouvoir être inférieure à 800 m².

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

Les constructions nouvelles doivent respecter les conditions mentionnées pour chaque lot sur le plan de composition/ plan des directives architecturales et s'inscrire dans le périmètre d'implantation ainsi défini.

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer et conformément au Plan des directives architecturales.

Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions nouvelles doivent respecter les conditions mentionnées pour chaque lot sur le plan de composition/plan des directives architecturales et s'inscrire dans le périmètre d'implantation ainsi défini.

7.1 – Sous réserve des indications figurant sur le plan des directives architecturales, la construction d'un bâtiment en limite séparative de parcelles est autorisée.

7.2 – En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative de parcelles qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (distance = moitié de la hauteur) sans être inférieure à 3 mètres.

7.3 – En cas d'ouverture, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment sera au moins égale à 8 mètres à l'exception des pignons qui font face à une voie ou un espace commun.

Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

8.1 - Deux constructions non contiguës, situées sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de l'une des constructions au point le plus proche de la base de la ou des façades lui faisant vis-à-vis de l'autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (distance = hauteur).

8.2 - La distance qui en résulte est réduite de moitié lorsqu'aucune des façades concernées n'est percée de baies éclairant une pièce d'habitation.

8.3 - En tout état de cause, cette distance ne doit pas être inférieure à six mètres si l'une ou moins des façades est percée d'une baie éclairant une pièce d'habitation et à trois mètres dans le cas contraire.

Article 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas excéder 40 % de la superficie des terrains.



Article 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Les constructions à usage d'habitation et les constructions abritant des activités artisanales ne doivent pas être supérieures à 9 mètres ; la hauteur du soubassement par rapport au sol naturel ne doit pas excéder 80 centimètres.

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

11.1 - Aspect extérieur :

11.1.1 - Tout aménagement devra s'intégrer dans le cadre des opérations précédentes et ne pas compromettre l'aménagement des terrains non encore urbanisés.

11.1.2 - Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.

11.1.3 - Les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.

11.1.4 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit telles les briques creuses, parpaings, carreaux de plâtres doivent être obligatoirement recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieure. La teinte des enduits devra être dans les tons naturels, sable, gris ocre, etc.... Les teintes violentes, y compris le blanc pur comme couleur unique de ravalement, devront être exclues.

11.1.5 - Les toitures abritant des constructions à usage d'habitation doivent être recouvertes, en ardoise, tuile de teinte brune ou matériaux similaires d'aspect et de pose.

11.1.6 - Les toitures et bardages en matériaux ondulés sont interdits sur les constructions autres que les bâtiments à usage agricole.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.

11.1.7 – Les Pignons des constructions principales faisant face à une voie ou un espace commun doivent comprendre au moins une ouverture de 1 m² minimum.

11.2 - Clôtures :

Le long des voies, les seules clôtures autorisées sont :

- les murs pleins en pierres du pays apparentes ;
- les murs-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmontés de grillage ou autre dispositif à claire-voie à l'exception de panneaux de béton évidés ;
- les clôtures végétales doublées ou non de grillage ;
- les grillages.

Article 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé au minimum 2 places par logement dont une couverte.

Le plan de voirie/espaces verts, précise les accès véhicules pour chaque lot, par des emplacements non clos.

Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

13.1 - Dans le cas de constructions à usage d'habitation individuelle, les parties de parcelles* situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde doivent être traitées en espaces verts ou potagers.

13.2 - Seules les aires de circulation et de stationnement pourront être admises dans cet espace*.

13.3 - Les aires de stockage à l'air libre doivent être entourées de clôtures végétales composées d'essences arbustives dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres.

Article 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.

Répartition de la SHON autorisée par lot

N° du lot	Surface du terrain (en m ²)	SHON autorisée (en m ²)
1	821	260
2	816	260
3	835	260
4	800	260
5	802	260
6	883	260
7	817	260
8	845	260
9	819	260

NB : La surface définitive des terrains sera définie par le géomètre lors du bornage et de la réalisation du document d'arpentage.

Article 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet



