


Département de L'Eure

LA CROIX SAINT LEUFROY

"Les Tilleuls" Modificatif n°4

PA10-Règlement du lotissement

<p>URBAPAC <i>Développement</i> Aménageur Concepteur 13, rue des Carrières 78520 Limay Tel: 01.30.92.93.00</p>	<p>Echelle :</p> <p>Date : 0 3 0 4 1 2</p>	<p><i>ABC Alignements</i> Bureau d'études VRD 28 rue des Gains 78930 AUFFREVILLE Tel: 06.22.65.18.97</p>
<p>Modifications :</p>	<p>URBAPAC DEVELOPPEMENT 13, Rue des Carrières 78520 LIMAY Tél. : 01.30.92.93.00</p>	<p>Numéro d'opération :</p> <p>2025</p> 

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 Local d'Urbanisme applicables à la zone **AUh1**

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 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 Local d'Urbanisme de la Commune de **La Croix Saint-Leufroy**. Le présent règlement précise et complète le Plan Local d'Urbanisme, 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 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les constructions destinées à un usage spécifique qui impliquent des règles de construction particulières sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté de la zone et qu'elles soient compatibles avec les règles de la zone. Dans ce cas, certains articles 3 à 13 du Plan Local d'Urbanisme pourront ne pas être imposés.
- Les lotissements ou ensemble de constructions groupées à usage d'habitation y compris les équipements collectifs d'accompagnement (sociaux, culturels, commerciaux) sous réserve que les équipements nécessaires soient réalisés.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites :

Sont interdites toutes constructions qui ne sont pas mentionnées 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 de Pacy et Rue du Chemin Vert.

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

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la voie.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Réseaux divers

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

Les branchements devront être réalisés en souterrain.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées, doit être raccordée au réseau d'assainissement par un système d'évacuation de type séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2.2 Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement des parties privatives seront dirigées vers une tranchée d'infiltration qui sera réalisée à charge des acquéreurs, conformément aux préconisations du Syndicat Eure-Madrie-Seine.

Les demandes de permis de construire devront faire figurer la tranchée d'infiltration sur le lot objet de la demande.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le lotissement est composé de 24 lots à bâtir numérotés de **1 à 24** comme défini sur le plan de composition approuvé par arrêté municipal en date du

Pour qu'un terrain soit constructible, il doit se conformer au plan de composition de l'opération.

Il n'est pas appliqué de règles aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 et s'inscrire dans le périmètre d'implantation ainsi défini.

Les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimal :

- D'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise des voies.
- D'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

Les garages seront implantés avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise des voies.

Des implantations différentes seront admises dans les cas suivants :

- Pour les annexes, sous réserve qu'elles n'aient pas un accès sur la voirie
- Pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dans la mesure où le plan de composition n'interdit pas l'implantation en limite, les constructions pourront jouxter les limites séparatives de la parcelle dans le cas d'un mur aveugle mitoyen.

7.2 Dans le cas contraire, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 3 mètres, et dans tout les cas sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, et de 6 mètres s'il y a une ouverture.

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 respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres si elles ne comportent pas d'ouverture et de 6 mètres s'il y a une ouverture.

8.2 Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments annexes tels que garages, remises, piscines et abris de jardin pour lesquels l'implantation est libre.
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

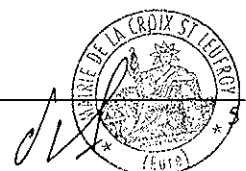
9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 30% de la superficie des terrains.

9.2 Ces prescriptions pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou intérêt collectif.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3 niveaux soit un rez de chaussée + un étage + combles aménageables et dans tous les cas ne doit pas excéder 10 mètres.

10.2 Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.



ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Prescriptions générales

11.1.1 Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site, elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.

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

11.1.3 Les imitations de matériaux naturels, notamment fausses pierres, faux marbre, faux pans de bois peints ou plastifiés sont interdits.

11.1.4 Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre doivent être obligatoirement recouverts d'un enduit gratté ou taloché, d'un parement de ton « pierre ».

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un enduit sont interdits.

Les annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale (pente de toiture, volume, couleur et matériaux).

11.1.5 Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

La pente des toits doit être à deux versants dont la pente sera comprise entre 40° et 45° maximum.

Pour les constructions en RDC + 1 étage + Combles, la pente sera de 35° minimum.

11.1.6 Les toitures en terrasses peuvent être autorisées dans le seul cas d'une architecture contemporaine de qualité et si elle n'excède pas un tiers de la surface habitable.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante

11.1.7 Les volets roulants : Aucun caisson de volet roulant ne doit être visible en façades.



11.2 Matériaux de toitures :

11.2.1 Les seuls matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise naturelle, la tuile plate petit moule rouge, sablé champagne (20 à 65 unités au mètre carré).

11.2.2 Les toitures en matériaux ondulés (tôle, fibro ciment, matériaux moulés) et les bacs autoportants d'aspect métallique brillant ne sont pas autorisés.

11.2.3 Pour les constructions à usage autre que d'habitation et pour les annexes aux bâtiments d'habitation, les toits terrasses sont interdits, les seuls matériaux de couverture autorisés sont les matériaux non brillants de couleur tuile ou ardoise. Les tuiles de couleur noir sont prohibées.

11.3 Lucarnes

Le lotissement est dans le périmètre de protection du Manoir et du Château de **La Croix Saint-Leufroy**, monuments inscrits.

Conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 12 février 2008, les prescriptions suivantes devront être respectées :

Seules les lucarnes présentant une structure en bois ou en briques seront autorisées.

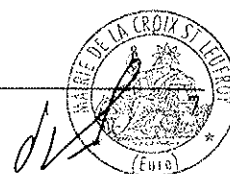
Les lucarnes rampantes, les chiens assis sont interdits.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- En façade sur rue, par des ouvertures en lucarnes dites à « fronton » ou « capucine ». Les lucarnes enchâssées sont autorisées. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges. Il pourra toutefois être toléré une ouverture de type châssis de toit pour l'éclairage de pièces d'eau au maximum de 0,80 m x 1,00 m à encaster dans la toiture.
- En façade arrière, les châssis de toit seront encastres dans la toiture à raison d'un châssis de toit tous les 3 mètres. Les châssis de toit auront une dimension maximum 0,80 m x 1,18 m.
- Le nombre de châssis de toit sera, par ailleurs limité à trois par logement.
- Les ouvertures doivent être axées sur les baies.

11.4 Ouvertures en pignon

Les pignons des constructions qui font face aux voies ou espaces communs doivent comporter obligatoirement une ouverture de 1m² minimum. Voir PA9 Plan des directives architecturales.



11.5 Dispositions diverses

Les garages (accès véhicules) en sous-sols sont interdits.

Les citernes (non enterrées) de combustible sont implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

Les buttes artificielles et les modifications excessives de terrain sont interdites.

11.6 Clôtures :

11.6.1 Sont autorisées le long des voies :

- Les clôtures végétales, doublées ou non de grillage. La hauteur maximale autorisée pour ces clôtures est de 2 mètres pour les clôtures végétales et de 1,50 mètre pour les grillages.
- Conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 12 février 2008, **les haies de résineux (thuyas...) ne sont pas autorisées.**
- Les murs plains d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. Les prescriptions des paragraphes 11.1.3 et 11.1.4 sont applicables.

Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes.

L'emploi de plaques en béton non revêtu est prohibé.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la voie.

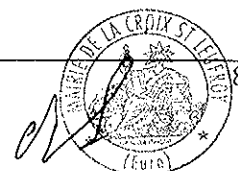
Ces prescriptions pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.6.2 Clôtures en limites séparatives

Sont autorisées :

- Les clôtures végétales, doublées ou non de grillage. La hauteur maximale autorisée pour ces clôtures est de 2 mètres pour les clôtures végétales et de 1,50 mètre pour les grillages.

Ces prescriptions pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.



ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions d'habitation et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m².

12.2 Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé au moins deux places de stationnement couvertes ou non, sur la propriété hors accès au lot.

12.3 Le plan de voirie/espaces verts, précise les accès véhicule pour chaque lot.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Sur les espaces libres de construction, un espace vert doit être aménagé. Les plantations sont réalisées avec des essences locales. (Un arbre pour 150 m² de Terrain). Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriété.

Le propriétaire de la parcelle doit le maintien et l'entretien de ces plantations, y compris leur remplacement éventuel.

13.2 Les aires de stockage à l'aire libre doivent être entourées de clôtures végétales composées d'essences arbustives dont la hauteur de développement est supérieure à 2 mètres.

13.3 Les aires de stationnement doivent être plantées par un arbre pour 100 m² de terrain.

13.4 Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

13.5 En clôture, les haies de résineux (thuyas,...) ne sont pas autorisées, conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 12 février 2008,

13.6 Les haies le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont : les thuyas, les faux cyprès, les « Leylandi », les cyprès.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées comme le charme, le houx, if, lierre, troène commun, l'aubépine, le noisetier, le cornouiller sanguin etc.



ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher attribuée à chaque lot est définie dans le tableau ci-dessous.

Répartition de la surface de plancher autorisée par lot

N° du lot	Surface du terrain (en m ²)	Surface de plancher autorisée (en m ²)
1	701	240
2	704	240
3	706	240
4	703	240
5	703	240
6	700	240
7	532	240
8	429	240
9	452	240
10	596	240
11	564	240
12	582	240
13	637	240
14	525	240
15	555	240
16	700	240
17	700	240
18	700	240
19	3000	900
20	700	240
21	700	240
22	534	240
23	458	240
24	459	240

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.