

**Lotissement – Quartier le Candie
 2 8 1 5 0 V O V E S – P h a s e 2**



PA10 – Règlement du lotissement - Avril 2013

Maître d'Ouvrage :

SAEDEL
 1 Rue D'Aquitaine
 28110 – LUCE



Maîtres d'Œuvre :

ARCHI-Triad
 Agence de Mortagne au Perche (61400)
 Chargé de l'opération : L. Bousquet
 6, rue de la Comédie
 tél. 02.33.85.26.30 – fax 02.33.85.26.31



Le présent règlement fait référence au plan local d'Urbanisme, zone AUH de la Commune de Voves dont il reprend et complète les articles dans la continuité et la cohérence avec le règlement de la 1ere phase.

ARTICLE 1 : Occupation et utilisation du sol admises

Conforme au P.L.U.

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

Conforme au P.L.U.

ARTICLE 3 : Accès et voirie

Conforme au P.L.U.

- Les voies prévues permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie
- Les voies en impasse sont aménagées pour permettre que les véhicules fassent demi-tour
- Les voies permettent la circulation des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

- Raccordement au réseau d'alimentation en eau potable : conforme au PLU
- Raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées : conforme au PLU
- Raccordement au réseau d'assainissement des eaux pluviales : conforme au PLU
- Raccordement au réseau public d'alimentation électrique et branchements enterrés : conforme au PLU
- Raccordement aux réseaux de télécommunications et branchements enterrés : conforme au PLU
- Collecte des déchets ménagers : conforme au PLU

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains

Néant

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Conforme au P.L.U.

Toutefois, les implantations devront respecter les indications du plan de composition.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conforme au P.L.U.

Toutefois, les implantations devront respecter les indications du plan de composition.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Conforme au P.L.U.

ARTICLE 9 : Emprise au sol

Conforme au P.L.U.

ARTICLE 10 : Hauteur maximum des constructions

Conforme au P.L.U.

ARTICLE 11 : Aspects extérieurs

Conforme au PLU pour les prescriptions générales terrains et volumes, façades, toitures, matériaux, ouvertures, antennes et pylônes, équipements destinés à la maîtrise de l'énergie.

Clôture :

les clôtures seront de préférence de type panneaux rigides ; Dans tous les cas, elles seront de teintes pastelles : gris RAL 7036 – 9006 ou 9007. Leur hauteur sera limitée à 1.20 mètre.

Divers :

Le pétitionnaire se référera à la Charte Paysagère ci-après.

ARTICLE 12 : Stationnements

En complément des règles applicables du PLU, il sera prévu au moins 3 places par parcelles dont 2 au moins en plus du garage.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Conforme au P.L.U.

Le pétitionnaire se référera à la Charte Paysagère pour tout ce qui concerne les choix de végétaux.

ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation des sols

Conforme au P.L.U.

ARTICLE 15 : Coefficient d'occupation des sols

Conforme au P.L.U.

ARTICLE 16 : Charte Paysagère

1 – Le paysage – Les plantations

Le paysage général de la zone et les objectifs retenus pour la création du paysage du nouveau lotissement figurent à la note de présentation :

- Les éléments conservés
- Les éléments créés
- Des limites des espaces publics plantés de haies à maintenir et entretenir, dans l'espace public et/ou l'espace privé.
- Des arbres structurant l'espace public

Le paysage global du secteur est déterminé par son organisation sur l'espace public et par son traitement sur les espaces privés qui devra respecter les principes ci-après :

- Maintenir et entretenir les plantations faites par le lotisseur
- Prolonger les aménagements paysagers des espaces publics à l'intérieur des parcelles
 - les zones de recul côté espace public devront être plantées afin de donner un caractère prioritairement végétal au lotissement
 - des haies taillées ou bocagères pourront doubler les clôtures, notamment dans les faces arrière des parcelles
 - des arbres isolés seront plantés sur les parcelles
- Choisir les essences :
 - les essences banalisées telles que thuyas, Chamaecyparis, Cupressocyparis, Aucuba, laurier palme...seront interdits.
 - les haies en limite arrière des parcelles sur l'espace public ou les parcelles extérieures au présent lotissement seront réalisées avec une seule variété (Carpinus betulus, prunus lauroceracus..) complétées de sujets ornementaux qui interrompent le rythme (type hydrangea quercifolia, photinia x fraseri red robin..)
 - les haies entre parcelles pourront plus facilement être composées
 - les arbres de haut jet seront plus particulièrement d'essence locale. Des sujets singuliers pourront être autorisés

2 – Les aménagements minéraux et divers

- Les matériaux utilisés pour les traitements des sols permettent d'apporter des contrastes et d'identifier les différents espaces.

L'utilisation de matériaux naturels et durables sera recherchée :

- matériaux naturels
 - teintes douces
 - matériaux infiltrants
- les clôtures seront de préférence de type panneaux rigides ; Dans tous les cas, elles seront de teintes pasteltes : gris RAL 7036 – 9006 ou 9007.

3 – Le bâti – Les teintes

Des murets pourront être réalisés par le lotisseur pour marquer les accès aux parcelles. Les teintes choisies se rapprochent des teintes des murets et parois anciennes réalisées avec des moellons du pays. Ces teintes doivent donner le « ton » de la couleur des ouvrages.

- Teintes des enduits, autres parements

- Les teintes des enduits seront choisies dans les tonalités ci-après = référence palette Weber & Broutin (adaptations à prévoir pour les palettes des autres fabricants)
 - o beige grisé
 - o beige rosé
 - o beige ocre
 - o beige ambré
 - o rose orangé
 - o brun clair
 - o ocre rose

Ces teintes sont les bases les plus claires ; des teintes plus sombres pourront être acceptées.

Les entourages des baies pourront être rehaussés en teinte d'enduit.

- Les parois en bois ou autres matériaux devront avoir des teintes en harmonie avec les autres matériaux et le paysage
- les accessoires souches de cheminée, murets...seront traités dans le même esprit

- Couverture

- Les choix des teintes devront s'harmoniser avec les teintes de la région. Les couvertures de tuiles plates seront privilégiées.
- Les architectures contemporaines seront admises et encouragées dans les limites précisées au règlement. Elles permettront :
 - o les toitures terrasses plantées ou non
 - o les toitures à faible pente
 - o les couvertures métalliques droites ou cintrées (zinc tonalité quartz au minimum, cuivre...)
 - o les verrières

- Menuiseries

- les menuiseries bois seront privilégiées et encouragées ; elles seront de préférence peintes de teintes pastelles en harmonie avec l'environnement
- les portails bois seront privilégiés et encouragés ; ils seront de teintes pastelles en harmonie avec l'environnement.

