

**SAEDEL**

**1, rue d'Aquitaine**

**28110 LUCE**

**Projet de Lotissement - Tranche 1**

**« LA REMISE SAINT MARTIN »**

**DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER**

**REGLEMENT DE LOTISSEMENT**

**PA10**

DECEMBRE 2018



ARCHITECTURE  
**AMJ PARIS**

## REGLEMENT DE LOTISSEMENT

*Les dispositions du présent règlement sont applicables aux différentes constructions incluses dans le périmètre du lotissement « La Remise Saint Martin » à MARBOUE (28200).*

*Le lotissement a vocation d'accueillir un habitat individuel.*

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les prescriptions du POS s'appliquent.

Néanmoins, les constructions, ouvrages et travaux à usage de services, de bureaux, de commerces de proximité et d'artisanat sont admis, dès lors que les surfaces concernées sont intégrées au volume d'une construction à usage d'habitation et n'excèdent pas 40 % de la surface de plancher totale de la construction.

#### ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les prescriptions du POS s'appliquent.

### SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les prescriptions du POS s'appliquent.

*Voir Document graphique PA4 – Plan de composition*

Le plan de composition joint au présent règlement définit l'accès charretier imposé à chaque lot privatif.

#### ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Les prescriptions du POS s'appliquent.

##### 2 – ASSAINISSEMENT

###### **Eaux usées :**

Les prescriptions du POS s'appliquent.

###### **Eaux pluviales**

Chaque propriétaire doit la récupération de 100 % de ses eaux pluviales. Elles seront stockées ou infiltrées à la parcelle.

Les cuves de stockage des eaux pluviales seront obligatoirement enterrées.

### **3 – ELECTRICITE**

Les prescriptions du POS s'appliquent.  
Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

### **4 – TELECOMMUNICATIONS**

Les prescriptions du POS s'appliquent.  
Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

### **5 – TELEDIFFUSION**

Les prescriptions du POS s'appliquent.

### **6 – GAZ**

Possibilité de se raccorder au réseau.

## **ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les prescriptions du POS s'appliquent.  
Il ne pourra être construit plus d'une construction principale par lot.

## **ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les prescriptions du POS s'appliquent.

## **ARTICLE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les prescriptions du POS s'appliquent.

## **ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les prescriptions du POS s'appliquent.  
Il n'est autorisé qu'une habitation principale par lot à l'exception des lots en promotion immobilière.

Les annexes seront obligatoirement accolées à l'habitation principale (buanderie, cellier, garage, piscine couverte ...), à l'exception des abris de jardin.

## **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les prescriptions du POS s'appliquent.  
Il ne pourra être réalisé plus de 2 niveaux habitables hors sous-sol (un niveau de plain-pied et un niveau sous comble).

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **1 – PRESCRIPTIONS GENERALES**

Les prescriptions du POS s'appliquent.

### **2 – ADAPTATION AU SOL**

La construction doit s'adapter au terrain naturel.

Les mouvements de terre et remblais sont interdits,

La hauteur maximale du plancher du rez-de-chaussée ne peut dépasser 0,50 m par rapport au terrain naturel.

Les garages en sous-sols sont interdits. Les caves sont autorisées.

### **3 – FAÇADES**

#### 3.1. - LES ENDUITS

Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits sont interdits.

Les teintes des enduits doivent correspondre à celle des enduits traditionnels (sable beige et chaux blanche).

Une même façade ne recevra pas plus de deux teintes différentes d'enduits.

Les façades en bois sont autorisées.

#### 3.2. - LES PAREMENTS BRIQUES

Les façades pourront recevoir des parements complets en brique à la condition de limiter les surfaces couvertes au renforcement de la volumétrie.

Les parements seront alors réalisés sans fioriture (tous les types d'appareillage sont cependant autorisés dans le respect des différents types de construction).

Les briques seront de teinte brun-rouge flammé.

#### 3.3. - LES VERANDAS

Les vérandas présenteront un aspect le plus léger possible et les vitrages de façades seront transparents et naturels.

Les vérandas pourront recevoir un soubassement non transparent dont la hauteur sera limitée à 0,60m.

#### 3.4. - LES DETAILS ARCHITECTURAUX ET OUVRAGES DIVERS

Les faux linteaux réalisés avec une planche rapportée ne sont pas autorisés.

Les balustres en béton ou en pierre reconstituée sont interdits.

#### 3.5. - LES OUVRAGES MENUISES

Les volets roulants sont autorisés si le coffre est non visible en façade.

#### 3.6. - LES OUVERTURES ET LES MENUISERIES

Les ouvertures devront respecter le type d'architecture choisi.

Dans le cadre de constructions reprenant l'architecture traditionnelle locale, les ouvertures seront plus hautes que larges. Les ouvertures sur pièces non principales (garage, cellier, salles de bains, WC, abris de jardins, vérandas, ...etc.) pourront faire exception, si elles ne sont pas sur la façade principale.

#### 3.7. - LES LUCARNES

Toutes les lucarnes recevront une couverture identique à celle de leur toiture d'assise.

### **4 – TOITURES**

Les prescriptions du POS s'appliquent.

Les tuiles de rives à rabat sont interdites.

Le faîtage sera réalisé en tuiles demi-rondes à embarrure et crêtes de coq.

Les châssis de toiture :

D'une façon générale, les châssis de toit auront une surface maximale de 1,00 m<sup>2</sup>, ils seront encastrés.

Les souches de cheminée :

Les souches de cheminée seront en maçonnerie enduite, ou de préférence, en briques avec couronnement.

Les antennes :

Les antennes et paraboles sont déconseillées.

Elles seront de préférence situées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public. Elles devront s'inscrire dans la hauteur du volume bâti. Elles seront peintes du ton dominant de leur support et ne devront pas présenter d'aspect réfléchissant.

## **5 – CLOTURES**

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Elles doivent présenter une continuité d'aspect et de hauteur avec les clôtures des propriétés voisines.

Sur les limites séparatives :

Toutes les clôtures doivent être constituées d'un grillage de couleur vert foncé et de hauteur 1,80 m maximum.

Toutefois, les clôtures peuvent être de nature et d'aspect différents dès lors qu'elles sont conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain environnant, sans pouvoir excéder une hauteur de 1,80 m, mesurées à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

Sur les limites du domaine public :

Les clôtures seront constituées :

- • Soit d'un grillage de couleur vert foncé et d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- • Soit d'un mur bahut (h=0,60m maximum) avec grille (h=1,80m maximum du sol naturel).
- • Soit d'une lisse normande.

La clôture sera doublée d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 m.

Les portails et les portillons devront être traités simples et de hauteur ≤ 1,5 mètre.

Les piliers auront une hauteur de 2 mètres maximum.

## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT**

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement sur la propriété.

## **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront conservées. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Les plantations de haies seront constituées de végétaux avec un minimum de deux espèces caduques (voir liste en ANNEXE 1) et les thuyas sont interdits.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50

Pour les constructions groupées, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1,50.

**ARTICLE 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les prescriptions du POS s'appliquent.

## ANNEXE 1

### LISTE DES VEGETAUX

Liste des végétaux recommandés pour la constitution des haies en bordure de voies et entre les propriétés.

Abélia	Abélie
Acer Campestris	Erable champêtre
Berberis	Epine Vinette
Buxus Sempervirens	Buis
Carpinus Betulus	Charme
Calicarpa Badinieri	Calicarpe
Chaenomeles	Cognassier
Cornus Sanguinea ou Alba	Cornouillier
Corylus Avellana	Noisetier commun
Crataegus sp	Aubépine tout genre
Deutzia sp	Deutzia tout genre
Elaeagnus x Ebbingei	Chalef
Euonymus Europaeus	Fusain d'Europe
Ilex	Houx
Ligustrum sp	Troène tout genre
Mahonia Aquifolium	Mahonie
Osmanthus	Osmanthus
Philadelphus sp	Seringat tout genre
Photinia red Robin	Photinie
Prunus Laurocerasus	Laurier Cerise
Prunus Lusitanica	Laurier du Portugal
Prunus spinosa	Prunellier
Spiraea x Vanhouttei	Spirée Vanhoutte
Syringa sp	Lilas tout genre
Taxus Baccata.	If commun
Viburnum sp	Viorne tout genre
Viburnum tinus	Laurier thym