



Commune de YEVRES

Projet de Lotissement

« LA CROIX DU BUT »

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

PA10

DECEMBRE 2008 v7

Courrier arrivé

11 DEC. 2008

SAEDEL



AMJ PARIS

3, rue de l'Armorique

75015 - PARIS

Tel: 01 44 07 30 97

Fax: 01 43 20 39 33

e-mail: giroux@amj-paris.fr

RCS: Paris b475 396 287

Siret: 4755206287 00011

APE: 7424 - FR284 782 052 97

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Les dispositions du présent règlement sont applicables aux différentes constructions incluses dans le périmètre du lotissement « La Croix du But » à YEVRES (28160).

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 PLU s'appliquent.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les prescriptions du PLU s'appliquent.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les prescriptions du PLU 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 PLU s'appliquent.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Les prescriptions du PLU s'appliquent.

Le réseau privatif d'assainissement doit être conçu dans une optique de séparation des eaux usées domestiques et des eaux pluviales avant raccordement au réseau public.

Eaux pluviales

Les prescriptions du PLU s'appliquent.

Le réseau privatif d'assainissement doit être conçu dans une optique de séparation des eaux usées domestiques et des eaux pluviales avant raccordement au réseau public.

Les cuves de stockage des eaux pluviales seront obligatoirement enterrées.

3 – ELECTRICITE

Les prescriptions du PLU s'appliquent.

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

4 – TELECOMMUNICATIONS

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

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions seront implantées en retrait par rapport à l'alignement dans une marge comprise entre 5 et 8 mètres.
Les garages seront implantés à un minimum de 7 mètres par rapport aux limites du domaine public.
Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties aux règles de retrait et d'implantation définies ci-dessus.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les prescriptions du PLU s'appliquent.
Les constructions annexes seront de préférence accolées au bâtiment principal.
En cas d'impossibilité, les constructions annexes pourront être autorisées à condition :

- Qu'elles soient implantées sur les limites séparatives
- Que sa hauteur au droit de la limite n'excède pas 2,50mètres.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties aux règles de retrait et d'implantation définies ci-dessus.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Il n'est autorisé qu'une habitation principale par lot.
Il n'est pas fixé de règle d'implantation entre le bâtiment principal et les constructions annexes.
Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties aux règles de retrait et d'implantation définies ci-dessus.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 40% de la surface du terrain.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions du PLU s'appliquent.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 – PRESCRIPTIONS GENERALES

Les prescriptions du PLU s'appliquent.

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 sous sols sont interdits.

Les bâtiments annexes seront réalisés en bois

2 – TOITURES

Les prescriptions du PLU s'appliquent.

Les tuiles de rives à rabat sont interdites.

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

Pour conforter l'unité paysagère de l'ensemble des lots, les toitures doivent être réalisées en tuiles plates de teinte ardoise ou rouge brun.

Les châssis de toiture :

Les châssis de toit auront une surface maximale de 1,00 m², ils seront encastrés.

Les souches de cheminée :

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

Les antennes :

Les antennes et paraboles doivent être implantées à un endroit le moins visible possible depuis le domaine public (si possible en comble perdu).

Elles doivent s'inscrire dans la hauteur du volume bâti.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

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.

3.2. - LES PAREMENTS BRIQUES

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 et que les rideaux sont de teinte sombre.

Les contre vents en bois seront peints de couleur claire ou pastel : vert, bleu, sable, gris.

3.6. - LES OUVERTURES ET LES MENUISERIES

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.

3.7. - LES LUCARNES

Toutes les lucarnes recevront une couverture identique à celle de leur toiture d'assise. Les lucarnes, outeaux ou chiens assis dont la couverture est à contrepenche de la toiture principale, sont interdits.

4 – CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles 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.

L'utilisation de matériaux préfabriqués en béton (plaques, poteaux...) est interdite pour l'ensemble des clôtures.

Sur les limites séparatives :

Toutes les clôtures doivent être, sur la majorité de leur linéaire, constituées d'un grillage de couleur vert foncé et de hauteur 1,50 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 1,50 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 1,50 mètre.
- • Soit d'un mur bahut (h=0,60m maximum) avec grille (h=1,50m maximum du sol naturel).
- • Soit d'une lisse normande.

La clôture sera doublée d'une haie vive d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Les portails et les portillons devront être traités simples et de hauteur ≤ 1,50 mètre.

Les piliers auront une hauteur de 1,70 mètre maximum.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Les prescriptions du PLU s'appliquent

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.

Il sera planté au moins 2 arbres d'essences locales à hautes tiges par parcelle.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40

ARTICLE 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol n'est pas autorisé sauf dans le cas suivant :

En référence à l'article L128-1 du code de l'Urbanisme, le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du

plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement du coefficient d'occupation des sols prévu à l'article L. 128-1 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée respecte les critères de performance énergétique définis par le label haute performance énergétique mentionné à l'article R. 111-20 du code de l'Urbanisme ou s'engager à installer des équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens du même article R. 111-20.

Les équipements pris en compte sont ceux qui utilisent les sources d'énergie renouvelable mentionnées à l'article 29 de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique.

Le demandeur joint au dossier du permis de construire soit un document établi par un organisme habilité à délivrer le label "haute performance énergétique" attestant que le projet respecte les critères de performance requis, soit son engagement d'installer les équipements de production d'énergie renouvelable, assorti d'un document établi par une personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 et attestant que ces équipements satisfont aux prescriptions de l'article L128-1 et de l'arrêté pris pour son application.

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	Troëne 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
Viburnum sp	Viorne tout genre
Viburnum tinus	Laurier thym

