



Lotissement « la Chauverie »

Permis d'aménager



10 – Règlement de lotissement

27 février 2012

Maîtrise d'ouvrage :	Maîtrise d'œuvre :
<p>SOCIETE D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DU DEPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR</p> <p>1, rue d'Aquitaine – 28112 LUCÉ 02.37.33.31.80 – fax : 02.37.30.85.78</p> 	  

Champ d'application :

Le présent règlement fixe les règles à l'intérieur du lotissement dit de La Chauverie situé à Luigny (Eure-et-Loir) et tel que son périmètre figure au plan de composition (pièce 4 du permis d'aménager).

Ce règlement doit être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou location d'un lot. Il comprend l'ensemble des dispositions d'urbanisme applicables à l'intérieur du lotissement dans les limites fixées par la réglementation en vigueur à la date d'approbation du lotissement.

Il complète le règlement de la zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme de la Commune en vigueur. Il devra obligatoirement être inséré dans tout acte de vente ou de location.

Emprise au sol

Cet article complète l'article 1AU9 du Plan Local de l'Urbanisme.

Respect du terrain naturel

Le niveau du terrain naturel, au moment de la vente du lot devra obligatoirement être maintenu.

La terre et matériaux extraits lors des travaux de terrassement pour les fondations des constructions devront impérativement être évacués et non régalez sur le terrain, afin d'éviter des différences d'altimétrie entre les parcelles.

Sous-sol

Dans le cas où un sous-sol est prévu, le terrassement pour constituer les fondations de la construction ne devra en aucun cas empiéter sur une parcelle voisine.

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cet article complète l'article 1AU11 du Plan Local de l'Urbanisme.

Façades et parements extérieurs – Matériaux – Couleurs

Comme le stipule le règlement du Plan Local de l'Urbanisme de la commune, les couleurs des façades (incluant les soubassements des constructions, les annexes accolées ou non au bâtiment principal) doivent être traitées en harmonie avec les teintes liées à la composition du sous-sol local. Toute couleur vive qui ne se justifierait pas par un parti pris architectural est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Vérandas

Les extensions type « vérandas » sont autorisées. Il est recommandé qu'elles soient prises en compte dès la conception du projet.

Toitures

Les toitures à deux pans sont à privilégier et devront offrir un degré de pente moyen entre le faitage et la gouttière supérieur ou égal à 35°.

Comme indiqué dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune, les couvertures doivent être réalisées en ardoises, en tuiles de pays ou tuiles mécaniques de préférence de couleur sombre.

La conception de toitures végétales est autorisée. Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Les clôtures

Les clôtures des terrains à bâtir sur domaine public et en périphérie du lotissement seront réalisées par l'aménageur avant la vente des lots, conformément au plan joint au permis d'aménager ; le maintien, l'entretien et le remplacement à l'identique sont à charge des propriétaires.

Afin de donner au lotissement une homogénéité de traitement et un aspect qualitatif, toutes les clôtures devront répondre aux prescriptions suivantes :

Clôtures des terrains à bâtir sur voies ouvertes à la circulation publique (sente piétonne non concernée) :

Elles seront réalisées par l'aménageur. D'une hauteur maximale de 1,25 mètre, elles seront en panneaux rigides type treillis soudé (avec ou sans pare-vue en lattes de bois) de couleur rouge vin (RAL 3005).

Clôtures en limites séparatives des terrains à bâtir :

Elles ne sont pas obligatoires. Elles pourront être remplacées par des haies paysagées suivant les prescriptions du guide de plantation des haies figurant en annexe.

Elles seront obligatoirement :

- . en treillis soudés ou grillage souple, supportés ou non par un soubassement béton (de 25 cm maximum hors sol) et d'une hauteur de 1,80m maximum, de couleur noir, gris ou vert foncé,
- . en treillage ou panneau bois ajourés en frise rabotées à bouts arrondis d'une hauteur de 1,80m maximum.
- . à claire-voie (muret de 0,40 m à 0,50 m de hauteur maximum surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un barreaudage en bois), d'une hauteur totale de 1,80m,
- . composées d'une haie végétale limitée à 1,80m maximum de hauteur et composée d'essences bocagères choisies dans la liste présentée en annexe.

Pour tous les types de clôtures, une hauteur « palier » (1,50 mètre) devra être réalisée au minimum 2 mètres avant la limite sur rue afin de réduire la rupture d'écart de hauteur entre les clôtures sur rue (1,25 m maximum) et les clôtures séparatives (1,80 m maximum).

Les clôtures séparatives entre deux lots seront obligatoirement implantées sur la limite mitoyenne.

Toutes les clôtures en poteaux et en plaques béton sont interdites.

Seuls sont autorisés les pare-vues en matière naturelle, brande de bruyère exclues.

Portails et portillons

Les portes, portails et portillons d'accès seront de la même hauteur que la clôture sur voie publique, de forme droite sans décor ni festonnage. Ils seront :

- Soit en bois plein ou ajouré, ni peints, ni recouverts d'une lasure colorée ;
- Soit en aluminium peint ;
- Soit en acier peint.

Stationnement

Cet article complète l'article 1AU12 du Plan Local de l'Urbanisme de la commune.

En plus des prescriptions figurant au règlement du Plan Local d'Urbanisme, chaque lot (hors logements sociaux) devra comporter au moins une place de stationnement (garage compris) sur la parcelle.

Il est préconisé de ne pas imperméabiliser les aires de stationnement sur les parcelles ; les revêtements perméables (dalles engazonnées, gravier...) sont ainsi recommandés.

ANNEXE :

PLANTER UNE HAIE

Liste des espèces recommandées

Quel type de haie planter ? Quelques exemples d'espèces caractéristiques des sols calcaires ou les supportant bien.

On considère qu'une haie doit associer au moins trois espèces différentes à composer selon vos envies et vos besoins. Vous pourrez jouer sur :

- la forme de la haie (haie basse, haie haute à croissance plus lente, haie libre constituée d'arbustes ou d'arbres non taillés ou haie régulière supposant des arbustes supportant la taille),
- les qualités des différentes espèces (fruits, baies, décor, abri pour la faune...),
- la forme de votre jardin et les vues depuis vos voisins ou sur le paysage à conserver, à clore...



HAIES TAILLEES	
Classement par hauteur. Les espèces supportent les tailles de raccourcissement.	
Haies régulières basses	Haies taillées hautes
<i>crataegus/</i> aubépine	If/ <i>Taxus baccata</i>
fusain d'Europe/ <i>euonymus europaeus</i>	Buis/ <i>Buxus sempervirens</i>
troène commun/ <i>ligustrum</i>	érable champêtre/ <i>acer campestre</i>
camérisier à balai/ <i>lonicera nitida</i>	chalef/ <i>eleagnus ebbingei</i>
<i>prunus mahaleb/</i> cerisier de Sainte-Lucie	hêtre/ <i>fagus sylvatica</i>
<i>prunus spinosa/</i> prunellier	nerprun purgatif ou épine noire/ <i>rhamnus</i>
Charme/ <i>Carpinus*</i>	Hippophae rhamnoides/ Argousier
	chêne pubescent/ <i>quercus pubescens*</i>
	<i>corylus colurna/</i> noisetier de Byzance
	<i>ulmus campestris/</i> orme champêtre
	Charme/ <i>carpinus*</i>
	Poirier sauvage/ <i>pyrus</i>
	Pommier sauvage/ <i>malus</i>
	Sorbier des oiseleurs/ <i>sorbus aucuparia</i>
	Viorne obier/ <i>viburnum opulus</i>

Les espèces en gras sont favorables à la faune sauvage : baies et fruits, abri...

* Marcescent ** Arbres à croissance rapide

Végétaux pouvant constituer des HAIES LIBRES		
Classement par architecture et comportement à la taille.		
Arbustes à charpente définitive/ croissance, sans taille nécessaire	Tailles sévères à la base possible	Pousses à rabattre périodiquement.
<i>Acer campestre</i> / érable champêtre	<i>amélanchier ovalis</i> / amélanchier	<i>cornus alba</i> / cornouiller blanc
<i>Cornus alba</i> / cornouiller	<i>berberis</i> /épine-vinette	<i>lanicera</i> / chèvrefeuille
<i>Crataegus</i> / Aubépine	callicarpa	<i>rosa</i> / rosiers
<i>Eleagnus angustifolia</i> / Chalef	deutzia	buddleia**
<i>Ligustrum</i> / troène commun	ribes aureum	<i>salix alba</i> / saule blanc
<i>Parrotia persica</i> / parrotie de perse	<i>spirea</i> / spirée	cornus sanguinea
baguenaudier/ <i>calutea</i> **	<i>Rosa rugosa</i> / rosiers rugueux	<i>Salix caprea</i> / saule marsault
<i>syringa vulgaris</i> / lilas	ronce/ <i>rubus</i>	Framboisier
genévrier commun / <i>juniperus communis</i>	noisetier / <i>corylus avellana</i>	
<i>prunus mahaleb</i> / cerisier de sainte-Lucie	Eglantier	
cornouiller sanguin/ <i>cornus sanguinea</i>	symphorine / <i>symphoricarpos</i>	
cytise **		
<i>buxus sempervirens</i> / buis		



Arbres de hautes tiges pouvant être intégrés à des haies de haut jet :

Erables : érable plane, érable champêtre, érable sycomore...
Chênes
Tilleuls
Frênes
Cormier, bouleaux, alisier, tremble, merisier,
Noyers, peupliers, ormes, hêtres,
Fruitiers



Les espèces en gras sont favorables à la faune sauvage : baies et fruits,abri...

* Marcescent ** Arbres à croissance rapide