

**Réalisation d'un lotissement sur la Commune de  
St Jean Pierre Fixte pour le Compte de la SAEDEL**



**LOTISSEMENT « LA BOULAYE »**

**Règlement du lotissement – PA10**

**Mai 2012**

## 2- REGLEMENT DU LOTISSEMENT

---



**ARCHI**  
Triad  
...

***Le présent règlement respectera les règles du P.O.S. de la commune de SAINT JEAN PIERRE FIXTE : règles applicables à la zone 1NA et à ses évolutions éventuelles futures. Il fixe les règles applicables à l'intérieur du lotissement tel que son périmètre est défini au plan de composition.***

## **NOTICE GENERALE**

### **1 – Le paysage – Les plantations – Les clôtures**

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 à 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 et les haies existantes. Remplacer les sujets morts.
- Respecter le terrain naturel et les niveaux aux limites de façon à éviter les effets de talus en limite de propriété.
- 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 en fonction des différentes séquences.
  - 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, chamaecy paris, 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 de manière homogène (carpinus betulus, prunus lauroceracus, noisetiers, seringat, épines...) 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



- D'une manière générale, les essences des plantations seront choisies dans la liste établie par le Parc Naturel Régional du Perche (LE PARC)
- Les clôtures en périphérie des groupes de parcelles, en limite des espaces publics ou du lotissement seront réalisées par le lotisseur. Elles devront être maintenues, entretenues et, le cas échéant, remplacées à l'identique par l'acquéreur.

Les clôtures entre parcelles sont autorisées. Elles devront être simples et d'une teinte proche de celle utilisée par le lotisseur : grillage simple torsion, treillis soudé avec ou sans latte de bois naturel, muret béton de 0,30 maximum de haut,.....hauteur limitée à 1,25 m.

Les clôtures pourront être remplacées ou doublées par des haies paysagées conformes aux recommandations guides jointes au présent dossier.

Les portails et portillons non pris en charge par le lotisseur seront réalisés soit en bois naturel, soit en aluminium ou en acier laqué, hauteur idem clôtures.

## **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 sur l'espace public seront réalisées suivant cahier des charges spécifique.
- Les clôtures grillagés seront de préférence laquées RAL 7036 ou ton galvanisé.
- Les portails peints seront privilégiés et encouragés ; ils seront de teintes pasteltes en harmonie avec l'environnement ou seront de couleurs harmonieuses sur l'ensemble de l'opération.

Ces différentes prestations devront respecter la charte du Parc.

## **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)

Teintes suivant nuancier du Parc.



Les entourages des baies pourront être rehaussés en teinte d'enduit, sans exagérer les contrastes.

- Les parois en bois ou autres matériaux devront avoir des teintes en harmonie avec les autres matériaux et le paysage
- Les teintes naturelles de matériaux faits pour être apparent seront acceptées
- 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 (nuancier Guide du Parc). Les couvertures en ardoises ou de tonalité ardoise seront privilégiées. Cependant, les couvertures de tuiles plates et tuiles à emboîtement sans relief sont autorisées.
- Les architectures contemporaines seront admises et encouragées dans les limites précisées aux règles applicables à la zone et ci-après au chapitre « Aspects extérieurs ».

### Aspects extérieurs

Les démarches architecturales contemporaines seront autorisées : en particulier, les matériaux nouveaux, les techniques ou formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire, l'utilisation d'énergies renouvelables en toiture et en façade sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans l'environnement bâti.

### Menuiseries

Les menuiseries bois seront privilégiées et encouragées ; elles seront de préférence peintes de teintes pastel en harmonie avec l'environnement, les matériaux de façade et les éléments contenus au nuancier du guide du Parc.

- Le blanc pur et les teintes imitation bois sont interdits
- les menuiseries en métal sont autorisées.



#### **4 - Orientation générale en matière d'économie d'énergie et de prise en compte des aspects environnementaux**

- **Gestion économique des implantations et de la consommation du terrain pour chaque parcelle.**
- **Favoriser les économies d'énergie et réduire les gaz à effet de serre**
  - réduire les déplacements automobiles
  - utiliser les circulations douces
  - prévoir des constructions économes en énergie (compacité, accollement, utilisation de l'énergie solaire, orientation, vents dominants, ombres portées...)
  - utiliser les énergies renouvelables
- **Prendre en compte les nuisances et impacts potentiels des constructions sur leur environnement.**
  - Réduire les nuisances sonores (implantation, qualité de la construction, masques, plantations...)
  - Limiter la quantité de déchets produits par le chantier
- **Préserver les milieux naturels**
  - haies et plantations
  - choix des essences
- **Assurer la bonne gestion de l'eau**
  - Stocker les eaux
  - Possibilité d'implanter une réserve d'eau et de prévoir le traitement des eaux à la parcelle
  - Limiter l'imperméabilisation de la parcelle, rechercher l'usage de matériaux drainants, favoriser l'infiltration.
  - Eviter les rejets polluants
- **Garantir la qualité patrimoniale et paysagère**
  - Participer à la création d'un quartier valorisé (cohérence architecturale.....)
  - Veiller à respecter la qualité de vie de chaque voisin
  - Préserver l'intimité
  - Protéger
  - Ne pas créer de maques dérangeant et d'obstacle au soleil
- **Les thématiques de développement durable**

Une charte environnementale par le lotisseur pourra être établie pour reprendre l'ensemble des aspects individuels des constructions et des missions de conseil pourront être envisagées en complément d'une charte environnementale rappelant les avantages des respects de réglementation thermique actuelle ou à anticiper, des réflexions sur les orientations et mesures d'accompagnement.



### 3. CAHIER DES CHARGES RELATIF A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

---



**ARCHI**  
Triad  
...

## **NOTE PRELIMINAIRE**

La réalisation du lotissement pourra être faite en une phase pour chaque tranche. Dans cette hypothèse, tous les travaux sont faits dès l'origine de façon que le nouveau quartier prenne son image définitive tout de suite, que tout de suite la vie de chacun trouve sa place, que les relations de bon voisinage s'établissent....

Cela implique un respect très strict des ouvrages réalisés par le lotisseur, la collectivité et les autres intervenants sur le site (vos voisins....) y compris ceux réalisés sur chaque parcelle et qui doivent être protégés, maintenus en état, remplacés à l'identique si nécessaire (murets d'entrées, clôtures, plantations....)

Outres les règles stipulées au plan d'occupation des sols et au règlement du lotissement, chaque nouvel habitant et ses constructeurs (Architecte, Maître d'œuvre, entreprises, constructeurs et fournisseurs divers) devront respecter les règles du présent cahier des charges pour la réalisation de ses ouvrages et le cahier des charges général également joint au dossier. A défaut, c'est le nouveau propriétaire qui deviendra responsable des désordres occasionnés et devra leur réparation..

### 1 – Avant de commencer les travaux

- Un état des lieux contradictoire sera fait avec le représentant du Maître de l'ouvrage pour apprécier l'état des abords du terrain, des accès et des différents ouvrages déjà réalisés.
  - Reportage photos
  - Description des ouvrages et des éventuels problèmes ou désordres existants.
- Le « nouvel habitant » fera état de manière formelle des dispositions qu'il compte prendre ou faire prendre pour protéger les existants pendant les travaux et aussi pour toute intervention ultérieure.= fournir une note écrite précisant clairement ces dispositions.

### 2 – En cours de travaux

Le nouvel habitant devra s'assurer que les dispositions prises sont suffisantes et respectées par ses constructeurs.

Il devra également veiller à ce que les accès de chantier ne soient pas endommagés et devra assurer le nettoyage quotidien pour maintenir le lotissement dans un parfait état de propreté.

Il devra d'une manière générale veiller à ce que son chantier et les ouvrages existants soient maintenus dans un bon état d'usage et de propreté.



### 3 – En fin de chantier

Le nouvel habitant repliera ses protections, procédera aux évacuations des déchets et ouvrages de protection et de chantier. Il procédera au nettoyage des abords.

Un nouvel état des lieux sera fait avec le représentant du Maître d'ouvrage du lotissement.

Dans tous les cas, le nouvel habitant sera tenu pour responsable des désordres constatés et prendra à sa charge les remises en état à l'identique.

Ces reprises devront être soumises au Maître d'ouvrage du lotissement pour validation de la levée des réserves.

