

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

SAINT CREPIN IBOUVILLERS (60149)

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – PORTEE DU REGLEMENT

Le présent règlement complète, en application des articles R 442-6 du Code de l'Urbanisme, les règles applicables, dans le contenu de son règlement, à la zone UA du PLU de la commune en vigueur. Il doit être reproduit in extenso dans tout acte de vente ou de location, tant par le lotisseur original, que par les détenteurs successifs lors des mutations postérieures.
Le présent règlement s'applique aux lots numérotés 1 à 13 tels que mentionnés sur le plan de composition PA4-a

ARTICLE 2 – DESTINATION DES LOTS

- Les lots numérotés de 1 à 13 sont destinés à la construction d'habitations individuelles et de leurs annexes.

CHAPITRE II – REGLES DE CONSTRUCTION

Ce règlement de construction complète les articles suivants de la zone UA du PLU relatifs aux accès, conditions d'implantation, aspects extérieurs, stationnements, plantations et surface de plancher.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE. secteur UA (Voir PLU en Annexe) :

Prescriptions Complémentaires :

Accès aux lots :

Les accès aux constructions devront être localisés de préférence selon les indications du plan de composition (PA4-a), sur les emplacements désignés comme « places de stationnement privées ». Il ne sera accepté qu'un seul accès pour les voitures par lot.

Pour les places privées dont la pente et le ruissellement s'orienteront vers l'intérieur des lots, les futurs acquéreurs auront à leur charge la réalisation sur leurs terrains des aménagements nécessaires à la collecte de ces eaux (type : drain, caniveau, etc.) et raccordement au droit de leur lot dans le regard prévu à cet effet.

ARTICLE UA 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX. (Voir PLU en Annexe) :

Prescriptions Complémentaires :

Assainissement :

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée aux réseaux d'assainissement collectif.

Les eaux issues du ruissellement des toitures et des surfaces imperméabilisées des lots privés seront recueillies et infiltrées à la parcelle.

Les pétitionnaires, pourront installer des cuves de récupérations des eaux pluviales en amont de cette infiltration.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS, (Voir PLU en Annexe) :

Prescriptions Complémentaires :

Les surfaces des terrains sont celles indiquées sur le plan de composition PA-4-a du permis d'aménager, elles sont établies au départ depuis les limites apparentes relevées par le géomètre.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, (Voir PLU en Annexe) :

Prescriptions Complémentaires :

L'implantation des constructions principales sera réalisée dans le périmètre d'implantation prévu à cet effet et portée sur le plan de composition PA4-a

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux :

- *Abris de jardins de moins de 9m²*
- *Piscines non couvertes.*
- *Saillies types débords de toitures...*
- *Escaliers extérieurs*
- *Aux ouvrages enterrés (caves).*

Les sous-sols ne sont pas autorisés à moins de 2,5m des limites. Ceux-ci seront réalisés sous l'entière responsabilité du constructeur qui devra s'assurer de la nature du terrain (précautions nécessaires concernant les risques d'infiltration d'eau, tassements différentiels des terrains...)

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, (Voir PLU en Annexe) :

Prescriptions Complémentaires :

Les constructions principales doivent être édifiées suivant le plan de composition PA4-a indiquant les périmètres d'implantations ainsi que le sens principal des faîtages pour les constructions principales.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux :

- *Abris de jardins de moins de 9m²*
- *Piscines non couvertes.*
- *Saillies types débords de toitures...*
- *Escaliers extérieurs*
- *Aux ouvrages enterrés (caves).*

Les sous-sols ne sont pas autorisés à moins de 2,5m des limites. Ceux-ci seront réalisés sous l'entière responsabilité du constructeur qui devra s'assurer de la nature du terrain (précautions nécessaires concernant les risques d'infiltration d'eau, tassements différentiels des terrains...)

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE, (Voir PLU en Annexe) :

Pas de prescriptions Complémentaires :

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL, (Voir PLU en Annexe) :

Pas de prescriptions Complémentaires :

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS, (Voir PLU en Annexe) :

Prescriptions Complémentaires :

Le niveau de plancher RDC minimum est indiqué sur le plan de nivellement, pour un raccordement gravitaire des eaux usées au réseau public sous voirie. Cette cote pourra être majorée au maximum de 0,30m pour permettre des modelages de terrain.

Dans le cadre du dépôt des futurs permis de construire, les plans de coupes et de façades des projets d'architectures, devront faire apparaître les niveaux TN et TF, en NGF dans l'emprise de la construction.

La hauteur des façades mesurée depuis le terrain fini devra être au moins égale à 3,30m pour le bâtiment d'habitation et à 2,40m pour les garages et annexes.

ARTICLE UA11- ASPECT EXTERIEUR. (Voir PLU en Annexe) :

Prescriptions Complémentaires :

en complément du PLU et du présent règlement Il est recommandé de se référer à la "CHARTRE ARCHITECTURALE DU VEXIN-THELLE"

1- Forme et volume :

- Les constructions seront de forme sans fioritures particulières. Les pignons visibles seront symétriques, et ne devront pas dépasser 8,5 m de large.

- Dans le cas de construction en L, la partie rajoutée au corps principal sera implantée avec un retrait minimum de 0,40 mètres par rapport au pignon le plus proche ou au même nu que celui-ci en cas d'implantation en limite séparative.

La façade principale devra être plus longue que les pignons.

Les annexes (garage, abris de jardin, auvents et abris bois....) seront de nature et la couleur de matériaux identiques au bâtiment principal

2- Matériaux :

Murs :

Les murs en pierres ou moellons du pays seront construits avec des assises horizontales et des joints constitués de chaux grasse et sable beurrés affleur et grattés après la prise. Il est interdit l'emploi de ciment blanc pour effectuer les joints sur la pierre.

Les autres murs destinés à être enduits seront revêtus d'un enduit gratté ou gratté fin. Sa couleur se rapprochant des ton pierre et pierre soutenu ou sable. Un bandeau intermédiaire horizontal marquant l'emplacement du plancher pourra être en enduit taloché de même teinte que l'enduit de la l'habitation, ou en parement de pierre ou pierre reconstituée avec un nu de 1cm par rapport à l'enduit.

Il sera réalisé au minimum :

- *Un soubassement en brique ou plaque de parement de couleur brun-rouge non uniforme entre 0,50m et 0,60m qui soulignera l'assise du bâtiment et pourra comporter un nu en relief, avec un ordonnancement horizontal à l'exclusion d'un « opus incertum ».*
- *Des chaînes d'angles Harpées, de même nature que le soubassement des constructions, en relief en briquette de parement de teinte rouge flammée, avec un ordonnancement horizontal*

Ouvertures :

Les ouvertures respecteront les proportions des règles régionales en ce qui concerne leurs dimensions.

Rapport d'environ 1 sur 1,5 pour la hauteur des fenêtres (ex : 0,80 x 1,15 - 100 x 1,45) à un ou deux vantaux.

Pour les portes-fenêtres soit 100 x 2,15 - 120 x 2,15.

Ne jamais dépasser 1,20m de large pour les portes-fenêtres,

Des ouvertures traditionnelles ou contemporaines, de proportions différentes, sur façades arrières uniquement seront acceptées sous réserves que la qualité du projet le justifie (à titre d'exemple : une baies vitrées 180x215 ou 225...).

Les châssis de toit seront de dimension classiques plus hauts que larges, et seront implantés dans le premier tiers du pan de toiture, par rapport à la gouttière et seront axés sur les baies.

Aucune verrière en façade avant visible de la rue

Les lucarnes seront de dimensions réduites (croisées de 0,80m de largeur maximum) pour les lucarnes de toit et 1,00m pour les lucarnes engagées dans l'encuvement.

Menuiseries :

Les menuiseries seront obligatoirement de couleur : blanc, gris, ivoire, gris bleu pastel, gris vert pastel, gris anthracite, vert foncé, bleu foncé, gris foncé ou beige clair. Les lasures sont interdites.

Les volets seront en bois peint, dans les mêmes couleurs ou dans les coloris traditionnels régionaux. Les lasures sont interdites, elles seront obligatoirement du type persienné à la Française ou faux persiennage pour des économies d'énergie, le persiennage partiel en partie haute est admis (les volets à lames Américaines sont interdits).

Les matériaux tels que l'aluminium sont acceptés dans le cas d'expression contemporaine.

3- Toiture :

A) Principes généraux : Elles seront à deux versants avec des pentes de 45° minimum par rapport à l'horizontale pour les constructions principales, y compris pour les annexes accolées au bâtiment principal. Pour les vérandas, la pente devra être supérieure à 20°. La couverture sera en tuiles plates ou d'aspect plat de teinte « rouge flammée/brun » minimum 70/m²

- a. Les lucarnes auront une pente de 45°, seront couvertes de tuiles plates : 70/m² minimum, de même couleur que la toiture principale. Les tuiles brun chocolat sont exclues.
- b. Les toitures des vérandas seront constituées de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, ou de même nature que la toiture principale, montées sur une structure de même matériaux que leur façade.
- c. Sont toutefois interdits pour toute construction : l'acier non laqué, l'étanchéité non protégée, les plaques PVC ou fibrociment non teintées.

B) Les débordements de toitures et les tuiles de rives en pignon sont interdits. Les tuiles seront

arasées en rive et scellées avec un débord maximum de 2 centimètres du ravalement fini

- Les faîtages seront effectués avec embaritures et crêtes en mortier.
- Aucun bois de charpente ne sera visible hormis pour les lucarnes prenant appuis sur la couverture, pour celles situées à l'égout, elles seront en maçonnerie.
- Les noues seront fermées avec nocquets.
- les arêtiers seront faits en mortier.
- Les châssis rampants, prévus dans le plan de la toiture, seront encastrés. Leur largeur ne pourra être inférieure à 0,80, et leur hauteur ne pourra être supérieure à 1m, et situés dans le premier tiers du rampant depuis la gouttière. Le cumul des ouvertures en toiture (lucarnes et châssis de toit) est limité au tiers de la longueur de la toiture du corps du bâtiment les recevant. Un rythme vertical avec les ouvertures situées à l'étage inférieur, devra être respecté.
- Les souches de cheminées seront implantées au plus près du faîtage et d'un pignon. Elles seront maçonnées en briques de même teinte que les soubassements et les chaînes d'angles.
- l'égout sera composé d'une planche de rive en applique sur la façade finie, ou d'une corniche en maçonnerie (les caissons sont interdits)

Panneaux solaires

Les panneaux solaires ou tous autres appareillages de ce type seront traités comme des châssis de toit (en remplacement de ceux-ci).

Les panneaux solaires seront uniquement en façade arrière et dans une proportion composée dans la mesure du possible avec les ouvertures de la construction.

Ils ne devront en aucun cas être vus d'un monument historique et jamais en façade principale ou visible de l'espace public.

La mise en place au sol, mais non visible de la voie publique et masquée par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soignée, sera tolérée.

Annexes

*Les annexes (garage, abris bois...) seront de même nature et de couleur que le bâtiment principal,
Les paraboles, appareils et ouvrages techniques ne devront pas être visibles depuis les espaces publics
Les linteaux des portes de garage seront alignés à la même hauteur que les autres linteaux
Les vérandas seront en façade arrière uniquement et non visible de la rue.*

4- Clôtures :

a - Clôture Sur Voie de desserte des lots :

Pour l'ensemble de l'opération, la clôture sera constituée d'une haie végétale qui respectera un pourcentage de 50% persistants et 50% caduques. Les thuyas, les lauriers palmés et cyprès de leyland seront interdits. De plus, elles comporteront un grillage en maille soudée vert fixé sur des supports métalliques de même teinte en respectant les prescriptions du plan de composition (PA4-a). La hauteur de ce grillage ne devra pas excéder 1m50 et sera placé en retrait d'un mètre de la limite des lots, par rapport aux rues internes de l'opération. Les portillons ou portails seront simples en bois peint avec une arase horizontale et leur hauteur sera limitée à celle de la clôture (PVC interdit).

b- La clôture sur les limites séparatives

Les clôtures seront constituées d'un grillage souple en maille soudée verte, fixé sur des supports métalliques de même teinte. Ces derniers seront fixés en terre. La hauteur du grillage ne devra pas excéder 1,80 m. Il pourra être doublé d'une haie vive ou d'une haie taillée d'une hauteur maximale de deux mètres.

Les plans des clôtures ainsi que l'élévation du portail et portillon, devront obligatoirement être joints à la demande de permis de construire

5 - Détails architecturaux

Ces détails architecturaux seront à joindre obligatoirement à la demande de permis de construire.

- *Détail des lucarnes. (Vue de face et profil)*
- *Détail de la corniche ou de la planche de rive.*
- *Détail de la souche de cheminée.*
- *Détail du Portail et Portillon (avec lisses horizontale sans fioriture). Le PVC est interdit.*

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT. (Voir PLU en Annexe) :

Prescriptions Complémentaires :

Sur chaque lot numéroté 01 à 24, il sera prévu au moins 2 places de stationnement pour automobiles libres de toute clôture, en plus d'une place de stationnement couverte (garage, Auvent...)

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS. (Voir PLU en Annexe) :

Prescriptions Complémentaires :

Sur les parcelles privatives, la plantation d'arbres et d'arbustes, d'essences locales, seront conformes aux dispositions prévues par le plan PA 4-a. Ils seront à la charge de l'acquéreur, et apparaîtront sur les plans de pré commercialisation distribués aux futurs acquéreurs.

Les arbres seront des feuillus :

- *Arbres fruitiers à fleurs 16/18 (pommiers, cerisiers, poiriers...) en avant des parcelles à la charge de l'acquéreur.*
- *Arbres de haute tige (chênes, tilleuls, acacias, marronniers, érables, hêtres, saules, frênes...) en fond de parcelle à la charge de l'acquéreur.*

Les haies ou arbustes isolés seront constitués de : buis commun, charme commun, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, cyprès, prunellier, houx, lilas commun, sureau noir, troène commun, viorne obier, viorne lantana.....

Les plantations devront être réalisées par l'acquéreur dans les 6 mois de la remise des clés.

Le plan de masse joint à la demande de permis de construire fera apparaître les plantations prévues et leurs essences.

Les thuyas et peupliers sont interdits.

Les espaces restants hors de l'implantation du ou des bâtis et hors cheminement devront être engazonnés.

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS, (Voir PLU en Annexe) :

La surface de plancher sera attribuée par l'aménageur à la vente de chaque lot à bâtir.

**PLU
SAINT CREPIN
IBOUVILLERS**

ZONE UA