



PARALLELE 45



REGLEMENT DU LOTISSEMENT MAINTROSSE

CHAPITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1.1. Objet du règlement.

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées à l'intérieur du lotissement Maintrosse tel qu'il est défini par les documents annexés à l'arrêté d'autorisation.

Article 1.2. Champ d'application

Les règles et servitudes d'intérêt général fixées par le présent règlement sont celles édictées par le Code de l'Urbanisme.

Le règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être rappelé avec le Permis d'aménager dans les conditions des articles L.442.4 à L.442.7 du code de l'urbanisme, dans tout acte, translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Article 1.3. Modifications

Toute modification de tout ou partie du lotissement ou d'une pièce annexée au Permis d'aménager, non prévue par le présent règlement, ne pourra intervenir que suivant l'une des procédures définies par les articles L.442.10 et L.442.11 du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE II. RÈGLES D'URBANISME COMPLÉMENTAIRES A LA RÉGLEMENTATION PUBLIQUE EN VIGUEUR

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2.1. Occupation et utilisation du sol admises

Le lotissement est réservé à l'usage d'habitation. L'exercice des professions libérales est autorisé, sans accueil du public.

Les annexes, qu'elles soient accolées ou non au bâtiment d'habitation (cabanons de jardins, piscines, locaux techniques de piscines et garages) sont autorisées sous les conditions suivantes pour chacun des lots :

- Emprises au sol maximales : pour un garage : 40 m² ; pour un abri de jardin : 15 m² ; pour une piscine : 50 m² ; pour un local technique de piscine : 10 m².
- Le nombre d'annexes par lot sera limité à un garage, un abri de jardin, une piscine et un local technique de piscine.
- Les annexes ne pourront pas être transformées en nouveaux logements.

Article 2.2. Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.1



PARALLELE 45



SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article 2.3. Accès

Accès:

Tous les lots accéderont sur la voie interne du lotissement sans servitude de passage
Les accès aux lots seront localisés conformément au plan de composition (PA4)

Article 2.4. Desserte par les réseaux

Toutes les constructions seront raccordées obligatoirement aux réseaux du lotissement dans les conditions suivantes :

Eau potable :

Le lotisseur procède aux branchements des lots. La pose des compteurs sera faite ensuite à l'initiative de chaque acquéreur.

Assainissement :

Eaux usées :

Le lotisseur assure la mise en place des coffrets individuels. A partir des coffrets, le raccordement de chaque sera obligatoirement réalisé en souterrain selon les normes en vigueur.

Eaux pluviales :

Les dispositifs de stockage des eaux pluviales situés sur les parties privatives et communes seront dimensionnés pour une pluie de période de retour de 30 ans (trentennales).

Il est précisé que les eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées privées seront stockées sur les lots au moyen de massifs de stockages. Un débit de fuite sera autorisé vers le réseau de drain situé sous chaussée.

Les fossés existants seront nettoyés ou déviés.

Il est strictement interdit de renvoyer les eaux pluviales dans le réseau des eaux usées.

Article 2.5. Caractéristiques des terrains

Le lotissement comprendra 6 lots,

Les formes et superficies des lots sont définies par le plan de composition et seront définitives à l'issue du bornage

Article 2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle, y compris les annexes, doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement des voies de desserte. La construction principale doit être implantée dans une bande de 5 à 7 mètres des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Exception : pour le lot à l'angle de deux voies, le recul de 5 m ne s'exercera que par rapport à la façade du côté de l'accès au lot. L'autre limite sera considérée comme une limite séparative.

Le faitage de la construction principale doit être parallèle à la voie d'accès aux lots.



PARALLELE 45



VILLE DE
Sainte
Hélène

Article 2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales seront édifiées :

- Au plus sur une limite séparative (semi-continu) à condition que :
 - o leur hauteur sur cette limite n'excède pas 3,50m,
 - o leur longueur sur cette limite n'excède pas 10m.Dans ce cas, par rapport aux autres limites séparatives, le recul minimum décrit ci-après devra être respecté ;
- En retrait des limites séparatives (discontinu) : la distance au nu du mur d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du faîtage sans jamais être inférieure à trois mètres.

A l'exception des piscines, les annexes non accolées aux constructions principales peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition :

- que leur hauteur sur cette limite n'excède pas 2,50m,
- que leur longueur totale sur cette limite n'excède pas 6m.

Si la limite séparative est un fossé, un recul de 1,50m au moins doit être respecté.

Les piscines devront respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites séparatives

Article 2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus sur un terrain appartenant au même propriétaire.

La notion de bâtiment ne comprend pas les piscines non couvertes ou hors sol notamment.

Article 2.9. Emprise au sol

Pour chaque lot du lotissement il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de 30%

Article 2.10. Hauteur maximum des constructions.

Constructions en rez-de-chaussée uniquement

Article 2.11. Aspect extérieur.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Pour les constructions principales

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,



PARALLELE 45



VILLE DE
Sainte
Hélène

- Tout pastiche d'une architecture d'une autre région : par exemple chalet savoyard, maison basque, etc...,

- La construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.

La couleur des façades :

- Les murs perceptibles depuis l'espace public doivent proposer une unicité de couleur en restant dans les tons « pierre » ;
- Les couleurs vives et agressives à dominante bleu, vert, rose, rouge, jaune ou orange, ainsi que la couleur blanche, sont interdites ;
- Pour les constructions traditionnelles, les matériaux porteurs seront le béton, la pierre apparente, le bois ou le fer, les soubassements en pierre sont autorisés. Les matériaux de revêtement seront les enduits teints dans la masse ou peints et le bois ;
- Pour les constructions contemporaines, les matériaux tels que le béton brut, le verre, la brique, le bois pourront être utilisés en façade. Le bois devra être peint ou traité.

Les toitures :

- Pour les constructions traditionnelles, les toitures auront une pente maximum de 33% et la couverture sera réalisée en tuile mécanique. Les vérandas, abris de jardins et couvertures de piscines pourront avoir des couvertures spécifiques au type de construction.
- Pour les constructions contemporaines, les toitures terrasses, le bac acier, la tuile et les toitures végétalisées ou autres matériaux modernes sont autorisés.

Les toitures noires seront proscrites (hors panneaux photovoltaïques) car plus énergivores.

Pour les extensions et bâtiments annexes

Les extensions ainsi que les annexes attenantes ou non à la construction principale, autres que les vérandas et les pergolas, doivent être réalisés en harmonie avec les constructions existantes.

Les annexes isolées pourront avoir des toitures monopentes, les pentes étant orientées vers l'intérieur de la parcelle.

Pour les clôtures

Les clôtures sur les voies et emprises publiques/communes et les marges de recul :

- Elles seront implantées à l'alignement des voies.
- Elles seront composées par un grillage vert ou gris anthracite en panneaux rigides fixés sur des piquets métalliques verts ou gris anthracite, pouvant intégrer un soubassement maçonné préfabriqué (préconisé par le fournisseur des panneaux rigides) d'une hauteur maximum de 40 cm. La hauteur totale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,50 m par rapport au terrain aménagé sur le domaine commun ou public.

Le long des voies, cette clôture sera obligatoirement doublée par une haie arbustive variée dont la hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètres. Aucun brise-vue n'y sera toléré.

Le long des Espaces verts, la réalisation d'une haie arbustive variée d'une hauteur maxi de 1.80m est obligatoire. Les brises-vues sont cependant tolérés à condition de ne pas dépasser 1,5m de hauteur par rapport au terrain aménagé et d'être constitués par des lamelles de bois à insérer dans les panneaux de clôture ou par de la brande. Les claustras en bois et les autres types de brise vue (toile, panneaux ajourés en métal ou plastique...) sont rigoureusement interdits.



PARALLELE 45

Les murs sont strictement interdits dans la bande de recul (entre l'alignement et la façade de la maison).

Les portails et portillons, s'ils existent, devront être traités sobrement et en harmonie avec le dispositif décrit ci-dessus, et ne dépasseront pas 1,50 m de hauteur. Les piliers pourront être des murets enduits de 1,50 m de hauteur et 3 m de longueur pour englober la boîte aux lettres, le portier et les coffrets techniques.

Les clôtures sur les limites séparatives de parcelle :

- Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.
- La hauteur des clôtures implantées en limite séparative ne peut excéder 2m.
- Elles seront constituées d'un grillage plastifié vert ou gris anthracite sur des poteaux métalliques plastifiés verts ou gris anthracite.
- Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative de parcelle, la clôture peut être constituée d'un mur plein, appelé également "mur de courtoisie", dans le prolongement de la construction, à l'arrière de la parcelle. La longueur de ce mur ne pourra pas excéder 6 mètres.
- Les parties de clôtures en mur plein, s'il en existe, devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments avoisinants. Les matériaux et revêtements seront les enduits teintés dans la masse ou peints, ou le bois.

Article 2.12. Stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il sera exigé deux emplacements de stationnement (couverts ou non) par logement sur l'unité foncière, hors garage.

Article 2.13. Espaces Verts

L'implantation des constructions doit être choisie de façon à limiter au minimum la destruction de la couverture végétale existante.

Il doit être planté au minimum un arbre pour 50 m² de surface de plancher construite.

Une haie arbustive variée, d'une hauteur maximum de 1.8m doit obligatoirement être plantée sur la ou les façades donnant sur les voies. Cette haie devra être composée de 2 essences champêtres minimum à choisir dans la liste suivante : Prunellier, Troène, Bourdaine, Cornouiller, Sureau, Fusain, Aubépine, Viorne, Chèvrefeuille, Buis, Genévrier, Charme, Photinia, Forsythia, Abelia, Noisetiers...

La plantation d'espèces à croissance rapide produisant beaucoup de déchets verts, telles que les Thuyas, Lauriers palme et Cyprès de Leyland, est interdite.



PARALLELE 45

SECTION III. POSSIBILITÉS MAXIMALES DE SURFACE DE PLANCHER

Article 2.14. SURFACE DE PLANCHER

Le total de la surface de plancher pour l'opération est de 1 800m² répartie de la façon suivante :

Lot n°	Surface de plancher maximale
Lot n°1	300 m ²
Lot n°2	300 m ²
Lot n°3	300 m ²
Lot n°4	300 m ²
Lot n°5	300 m ²
Lot n°6	300 m ²