

**GOUY -76-
Rue Les Friés**

12 lots

Vue Annexé
au PA
du 05.04.22.



GEOMETRE D'OEUVRE VRD

GE 360

ZAC de la RONCE

1042 Rue Augustin FRESNEL 76230 BOIS
GUILLAUME

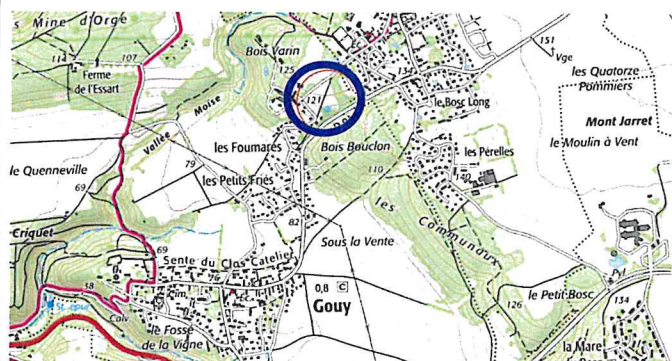
Tel : 02.35.70.54.60 – Fax : 02.35.15.28.45

E. mail : vrd@ge360.fr

ARCHITECTES

telier
a r c h i t e c t e s

30 Chemin de la Planquette, 76130 MONT-SAINT-AIGNAN



IND	MODIFICATION	DATE
1	Mise à jour du projet	01/21
2	Tableau en page 7	04/21
3	Article 10	03/22

DATE
Octobre 2020
N° DOSSIER
22422
N° PIECE
3.3

**REGLEMENT DE LOTISSEMENT
- PA 10 -**

Permis d'aménager n°1

Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Voir PLUi en vigueur à la date du présent règlement

En complément du PLUi en vigueur à la date du présent règlement (en annexe) :

-Il est interdit de construire plus d'un logement par parcelle.

-Le regroupement de deux lots ou plus en vue de construire est autorisé. Dans ce cas, il sera considéré comme un seul lot, destiné à recevoir un logement, ou le nombre de logements correspondant au nombre de lots regroupés. Les règles d'implantation seront alors celles qui s'appliquent sur les limites périmétriques du lot ainsi constitué et non sur chacun des lots.

-Il est interdit de construire des sous-sols dédiés au stationnement des voitures.

Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Voir PLUi en vigueur à la date du présent règlement

Article 3 – ACCES ET VOIRIE

Voir règlement graphique (PA 10)

Chaque acquéreur réalisera dans l'emprise de sa parcelle, une entrée charretière de 5 m de profondeur et de 5 m de large minimum. Elle constituera le seul accès possible à la parcelle depuis la voie interne du lotissement.

En cas de réalisation de portail par l'acquéreur, il sera placé en recul de la voirie, en extrémité de l'entrée charretière.

Si la porte de garage de la construction n'est pas située à 5m minimum en retrait de l'entrée charretière il ne pourra pas être posé de portail.

Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

Article 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les acquéreurs ne devront se raccorder aux réseaux qu'en utilisant les branchements posés en limite de propriété et en souterrain.

Ils feront leur affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les sociétés concessionnaires, des frais de fourniture, de pose et de location de compteurs.

4.1. Eau potable

Chaque lot disposera d'un branchement d'eau potable en attente.

4.2. Assainissement eaux usées

Chaque lot disposera d'une boîte de branchement eaux usées posée en limite de propriété. Chaque acquéreur devra vérifier les cotes de la boîte de branchement d'assainissement vanne sur laquelle il doit se raccorder pour un écoulement en gravitaire.

4.3. Assainissement eaux pluviales

Chaque lot disposera d'une boîte de branchement posée en limite de propriété (Aucun massif d'infiltration individuel).

Chaque acquéreur devra vérifier les cotes de la boîte de branchement sur laquelle il doit se raccorder pour un écoulement en gravitaire.

Le volume bassin de gestion des eaux pluviales est dimensionné sur une hypothèse de surface imperméabilisée de 200 m² par lot privatif.

4.4. Autres réseaux (électricité, téléphone)

Chaque lot disposera d'un branchement en attente.

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Voir tableau de répartition des lots à la fin du présent règlement.

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

Les constructions seront implantées dans les zones d'implantation décrites sur le document graphique PA 10.

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées dans les zones d'implantation figurant sur le document graphique PA 10 et conformément à l'article 3.2 du PLUi :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives si leur hauteur au point le plus haut n'excède pas 3,5 m au droit de la limite séparative et si leur gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m

En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la limite séparative (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Les abris de jardin seront implantés sur l'arrière de la construction principale.

Article 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Voir PLUi en vigueur à la date du présent règlement

Les constructions, hors annexe, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la construction opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

Article 9 – EMPRISE AU SOL

Voir tableau de répartition des lots.

Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En complément du PLUi en vigueur à la date du présent règlement (en annexe).

La hauteur totale est limitée à 9m au faîtage et 7m à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Soit R+combles ou R+1 **+C.**

La cote minimum du rez de chaussée du lot 11 est fixée à 123,00 m NGF

Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

Chaque acquéreur fournira un plan d'adaptation au sol de sa construction avec sa demande de permis de construire.

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes, doivent respecter le caractère de leur environnement. Notamment, leurs volumes, leurs matériaux, leurs percements, leurs toitures doivent être compatibles avec ceux des constructions avoisinantes.

• Les toitures

En complément du PLUi : les toitures seront à versants avec des pentes comprises entre 40° et 45°. Les toitures de type 4 pentes sont interdites. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles ne dépassent pas 40 % de l'emprise totale de la maison.

Les matériaux de couverture seront de teinte noire (Ardoise, Terre cuite ou Zinc).

Le sens de faitage principal de chaque construction doit se conformer au règlement graphique

Les volumes réduits, s'adossant au volume principal de la maison, pourront avoir des toitures mono-pentes avec une pente inférieure à 40° sous réserve d'une intégration harmonieuse avec l'ensemble de la construction.

Les débords de toit doivent être au moins de 25 cm sauf en limite séparative et dans le cas d'une volonté architecturale de continuité façade/toiture (revêtement zinc par exemple).

• Les façades

En complément du PLUi :

Lorsque le garage est dans la continuité de la façade, la porte de garage devra s'aligner en partie haute avec les linteaux des autres ouvertures de cette façade.

Les enduits de maçonnerie resteront dans les teintes beiges, gris-beiges, grèges, avec la possibilité de différentes teintes de terre et d'ocre. (ocre-brun, ocre-jaune,...). Les tonalités très claires ou très vives sont exclues, sauf pour des éléments architecturaux spécifiques et limités (porches, poteaux, parties en creux ou en saillie,...)

Les volets battants bois seront sans écharpe.

• Les clôtures

En complément du PLUi :

En limite de desserte publique ou privée elles sont obligatoires et doivent faire partie du dossier de Permis de Construire:

- Elles seront constituées d'un grillage(ou treillis) vert de 1,50 m de hauteur maximum positionné en limite de propriété.

- Doubles d'une haie d'une hauteur de 1,50 m de hauteur maximum, plantée dans la parcelle dans une bande de 0,80 m.

Les haies obligatoires en limite de desserte, à charge acquéreur, seront constituées au nombre minimal de deux essences parmi les suivantes : Bourdaine, Cornouiller Mâle, Cornouiller Sanguin, Fusain d'Europe, Troène Commun, Viorne Lantane, Viorne Obier,...

En limite séparative de parcelles:

- Elles seront constituées de grillages vert doublés ou non de haies arbustives.
- La hauteur maximale autorisée est de 1,60m pour les clôtures et 1,80 m pour les haies arbustives.

Les végétaux utilisés en clôture sont dans les essences suivantes : Aubépine, Charme commun, Cornouiller, Fusain d'Europe, Houx, Bourdaine, Noisetier, Prunellier, Viorne Obier. Les thuyas et les lauriers palme sont interdits.

Les thuyas et lauriers palme sont interdits.

Portillons et portails : le portillon, s'il y en a, sera de même type que le portail, c'est-à-dire de forme simple et droite, en bois ou en métal, et de couleur foncée. le PVC est interdit

Abris de jardin :

Les abris de jardin devront être implantés en arrière de la construction principale depuis la rue. Les abris de jardin ne dépasseront pas 10 m² d'emprise au sol, et le niveau supérieur du faitage ne pourra excéder 4 mètres par rapport au sol, et 2,50 m à l'égout.

Ils devront s'harmoniser autant que possible avec la construction principale par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures).

S'ils ne reprennent pas les codes constructifs de la maison, seuls les abris de jardin en bois sont autorisés. Dans ce cas ils devront être de teinte noire, ou de la même teinte que la maison.

L'implantation d'un abri de jardin est soumise à une «déclaration préalable» et doit faire l'objet d'un dépôt de dossier en mairie.

En aucun cas, le cumul des abris de jardin et autres petites annexes sur la parcelle, ne dépassera une emprise au sol totale de 25 m²

Article 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est demandé aux acquéreurs d'aménager au moins 2 places de stationnement (dans garage ou en extérieur) sur la parcelle sans prendre en compte la plate-forme privative 5m x 5m non close, au droit de l'entrée sur la parcelle.

Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir PLUi.

Il sera planté un arbre tige par tranche « entamée » de 100 m² de terrain d'espace libre. Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser (Uniquement pour le lot 9).

Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les constructions. Leur aménagement, qu'il soit végétal ou minéral, devra être joint à la demande de permis de construire.

La bande paysagée présente sur le lot 6 doit être impérativement maintenue et renforcée.

Article 14 – PARCELLAIRE

Les limites séparatives des lots portées sur le plan de composition ci-joint, ne le sont qu'à titre indicatif et pourront être modifiées par la suite, sans que cette modification ne donne lieu à une demande d'autorisation ou de modification du lotissement nouvelle, à condition toutefois que soient respectées pour chacun des lots créés, les règles du présent règlement.

TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS
--

Surface de l'opération : 10 116 m²

Surface de plancher retenue : 3000 m²

Coefficient d'emprise au sol par lot privatif : 0,30

Espaces verts requis sur l'opération : 0,5x10116=5058m²

Espaces verts communs de l'opération : 1 820 m²

Espaces verts minimum requis sur tous les lots privatifs : 3238 m² (soit 46 % de la surface des lots à bâtir).

Espaces libres communs de l'opération (Espaces Verts) : 1 820 m²

Nombre total d'arbres tige à justifier dans les espaces communs : **19**

Nombre d'arbres tige existants conservés en espaces communs : **1** dans l'espace de convivialité.

Nombre d'arbres tige plantés par l'aménageur dans les espaces communs : **22**

N°	DESTINATION	Surfaces parcelles (m ²)	Surface de plancher (m ²)	Emprise au sol maximum	Emprise minimum espace vert	Observation	
6	Lot à bâtir	715	250	214	329	3	
7	Lot à bâtir	637	250	191	294		
8	Lot à bâtir	654	250	196	301		
9	Lot à bâtir	608	250	182	280	4	
10	Lot à bâtir	537	250	161	248		
11	Lot à bâtir	597	250	179	275	2	
12	Lot à bâtir	650	250	195	299		
13	Lot à bâtir	614	250	184	283		
14	Lot à bâtir	457	250	137	211	1	
15	Lot à bâtir	639	250	191	294		
16	Lot à bâtir	535	250	160	247	1	
17	Lot à bâtir	519	250	155	239		
18	VEC	1 154			1 820		
19	VEC	1 167					
20	VEC	198					
21	VEC	435					
		10 116	3 000	2 145	5 120		

Les surfaces précises et définitives seront données lors de l'établissement du projet d'exécution

V.E.C. : Voirie-Espaces communs (tous destinés à être versés dans le domaine public)

1 : Servitude de passage de réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées

2 : RDC mini de l'habitation, voir règlement graphique

3 : Servitude de maintien et d'entretien de la bande paysagée

4: Servitude de maintien et d'entretien de l'arbre existant