

Règlement du lotissement

Le Chêne

**La Valinière, Trizay-Coutretôt-Saint-Serge
2010**

REGLEMENT

Article 1 : Objet du règlement

Le présent règlement fixe les règles de construction applicables dans le lotissement de la Valinière à Trizay-Coutretôt-Saint-Serge dénommé « Le Chêne ». Il reprend et complète les règles d'urbanisme imposées par le code de l'urbanisme en l'absence de Plan Local d'Urbanisme et en particulier celles édictées par l'article L. 111-1 et suivants le dénommé R.N.U (Règlement National d'Urbanisme).

Il est opposable et s'oppose dans son intégralité à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie de ce lotissement.

Ce règlement doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrains bâtis ou non bâtis et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location, ou de revente ou locations successives.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les clauses et les conditions du présent règlement.

Le présent règlement s'applique aux lots de 1 à 11 du lotissement projeté sur la parcelle cadastrale 482, 106, 520. Ce lotissement représente une superficie de 2ha 03 ares 48 ca.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises

- Les constructions à usages de logement
- les clôtures
- les abris de jardin, serres et autres dépendances de superficie inférieure à 30m².

Article 3 : Stationnement

Des places de stationnement sont prévues sur le domaine public à l'entrée du lotissement.

Une plate-forme de 5x6 m revêtue en stabilisé pouvant accueillir deux voitures sera implantée à l'intérieur des parcelles. Cet emplacement privatif servant de stationnement doit être placé dans la bande grise du plan annexé à ce présent. Il est donc interdit de stationner sur les chaussées et leurs bas-côtés.

Les garages en sous-sol avec rampe d'accès sont interdits.

Article 4 : Caractéristiques des terrains

Le découpage parcellaire (figurant sur le plan) sera confirmé et établi par un géomètre.

La subdivision de lots, postérieure à l'autorisation d'aménager, en vue de la construction est interdite.

Il ne peut être édifié qu'un seul logement par lot.

Article 5 : Desserte par les réseaux

Les raccordements à tous les réseaux sont obligatoires et doivent être réalisés en souterrain.

Article 6 : Réseaux assainissement eaux pluviales et eaux usées

Les eaux pluviales recueillies par les toitures seront collectées individuellement sur la parcelle à l'aide d'un dispositif suffisamment dimensionné.

Les eaux usées seront traitées avec un système d'assainissement autonome en conformité avec l'étude de sol réalisée à la parcelle et avec l'avis du service d'assainissement non collectif

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux nouvelles voies et aux emprises publiques

Les constructions à usage d'habitation devront être implantées selon le plan de composition dans les emprises indiquées et respecter l'article R111-17 du code de l'urbanisme.

Article 8 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, si elles ne sont pas implantées en limite séparative, devront être implantées en retrait de cette limite à une distance (D) mesurée horizontalement de tout point du bâtiment au moins égale à la moitié de la hauteur avec minimum de 3 m (D supérieure ou égale à H/2, avec H = hauteur de la construction mesurée en tout point). Le bâtiment principal ne doit pas jouxter les deux limites séparatives.

Article 9 : Coefficient d'emprise et d'occupation du sol

Un tableau de répartition de la SHON (surface hors œuvre nette) sera remis à chaque acquéreur.

Ce tableau indique pour chaque lot sa SHON. La surface maximale d'emprise au sol est de 30% de la surface.

Les aires imperméabilisées auront une emprise inférieure à 5%

Article 10 : Hauteur et volume des constructions

Le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à deux, non compris les combles aménageables ou non et les sous-sols.

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'aplomb du terrain naturel avant aménagement est limitée à 9 m au faîtage et 6m à l'égout.

D'une manière générale, les niveaux bas du rez-de-chaussée seront implantés à une hauteur maximale de 0,60m par rapport à tout point du terrain naturel.

Le bâtiment pourra présenter des différences de niveau pour mieux s'adapter au terrain.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

11-1- Façades

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et aux paysages naturels.

Les constructions devront obéir aux prescriptions suivantes :

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant une insertion harmonieuse dans le paysage. Les volumes et les formes devront s'harmoniser avec le bâti percheron (voir cahier des recommandations architecturales et urbaines du Parc Naturel du Perche).
- Les constructions de formes contemporaines compliquées sont interdites.
- Toutes les constructions devront être réalisées en matériaux définitifs d'aspect extérieur en harmonie avec l'environnement.
- Elles seront de préférence de volume allongé.
- Les garages seront obligatoirement de plein-pieds.

Sont interdits :

- tous les pastiches d'une architecture étrangère à la région,
- les enduits de finition au ciment gris,
- les plaquages imitation brique ou pierre,
- les peintures plastiques,
- la brique creuse ou le parpaing non enduit,
- le granit,
- les peintures imitant la brique, la pierre ou le bois (ou autres imitations),
- les joints peints entre briques pleines ou pierres.

La couleur des enduits devront faire référence aux couleurs du bâti percheron (voir brochure « Les couleurs du bâti percheron » éditée par le Parc naturel régional du Perche).

11-2-Couverture des bâtiments

La toiture du bâtiment principal sera à deux versants de même pente, comprises entre 40 et 50°. Toutefois seront admises les toitures à un seul versant de faible pente pour les annexes ou appentis accolés au bâtiment principal avec un minimum de 30°.

Les matériaux de couverture pour le bâti principal et les annexes autorisés sont :

- la tuile plate naturelle ou vieillie, brun nuancé, format 17x27 maximum,
- la tuile béton petit moule ou tuile de terre cuite nuancé à pureau plat, 25 au m² minimum,
- l'ardoise naturelle et les bardeaux bois.
- le verre

Pour les habitations d'architecture contemporaine, seront admis en outre :

- les toitures « terrasses végétalisées » et les petites terrasses raccordant deux volumes,
- les toitures à plus faible pente,
- les toitures à couvertures métalliques droites ou cintrées (zinc, cuivre, acier teinté)
- les verrières

Les débordements de toitures en pignon sont interdits.

Les souches de cheminées seront de section rectangulaire (proportion minimum 1x1.5).

Eclairage des combles :

- on privilégiera les lucarnes traditionnelles à deux ou trois pans.

Elles seront pendantes ou "engagées" (incluses dans la maçonnerie du mur gouttereau ou positionnées au niveau de l'égout de toiture).

Les châssis de toit seront posés encastrés au nu exact de la couverture. Ils devront être inférieurs à 1m² et être rectangulaire, plus hauts que larges.

11-3-Les volets :

Les volets battants extérieurs seront en bois peint (gris clair ou tons colorés traditionnels de l'habitat percheron). La porte d'entrée et la porte du garage seront peintes dans un ton identique aux volets ou plus foncé dans le même coloris (voir référentiel des couleurs).

Dans le cas de volets roulants, la teinte devra s'harmoniser avec l'aspect général du bâtiment, de couleur identique à celle des fenêtres. Les coffrets seront non apparents et les guides discrets, couleur de l'encadrement et encastrés dans les tableaux.

Article 12 : Sous-sol

Les sous-sols sont autorisés pour autres utilisations que pour stationnement, comme cave,.... Dans le cas où un sous-sol est prévu, il sera réalisé sous l'entière responsabilité du constructeur qui devra s'assurer de la nature du terrain et prendre toutes les précautions nécessaires, notamment en ce qui concerne les risques d'infiltration d'eau, sans déroger aux autres règles du présent règlement.

Les pentes des talus n'excéderont pas 30° dans tous les cas et seront engazonnés ou recouverts de végétaux.

Les escaliers extérieurs seront tolérés, à condition d'être bien intégrés au bâtiment et à son environnement.

Article 13 : Clôtures

13-1- Clôtures sur voirie

Ces clôtures devront avoir une hauteur comprise entre 1.20m et 1.40m. Les clôtures, portails et portillons auront la même hauteur. Il sera autorisé :

- les grillages de couleur foncée : gris, noir, brun, vert
- les haies doublées ou non d'un grillage (voir art. 14. Plantations)
- les murs pleins et les piliers seront enduits ou à pierres vues, couronnés (terres cuites, pierres,...).
- les portails en bois peints, serrureries peintes

(Voir cahier de l'AUE n°17, clôtures (www.caue28.org))

Le béton sera interdit pour la base du grillage et les piquets.

13-2- Clôture en limite séparative et limite de fond

Ces clôtures ne devront pas excéder 1.80m et seront autorisés :

- tous les éléments cités précédemment
- les portillons en bois ou grillagés pour les piétons en limite de fond
- les éléments en palissades bois sont tolérés sur une partie des limites séparatives.

Le béton sera interdit pour la base du grillage et les piquets.

Article 14 : Plantations

Les plantations de thuyas, de lauriers-palmes ainsi que les essences exotiques sont interdites. Toutes les essences d'arbres devront être communes et de préférence locales. Elles seront précisées au dossier de demande d'autorisation de construire. (Voir cahier de recommandations architecturales et urbaines du Parc naturel régional du Perche : www.parc-naturel-perche.fr).