

LES THILLIERS EN VEXIN

Voie communale n°41
Chemin du Bout de la Ville

Projet de 14 lots à bâtir

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

CADASTRE

Section: A
Lieu-dit: "Les Thilliers"

Maître d'ouvrage
ALTITUDE
INFRASTRUCTURE TRAVAUX
87 rue Louis Blériot - Bât. Quadria
76230 BOIS GUILLAUME

Géomètre-Expert
Bureau d'Etudes V.R.D.
Cabinet EUROTOP

BP 227 - 34 bis rue du Maréchal Leclerc
27700 LES ANDELYS
Tél : 02.32.54.21.47
Fax : 02.32.54.15.88

Réf. Dossier: A11207



Eurotop
Cabinet **Géomètres-Experts**

31 bis, rue du Maréchal Leclerc - BP 227 - 27702 LES ANDELYS CEDEX

Tél : 02 32 54 21 47 - Fax : 02 32 54 15 88

E-mail : andelys@cabinet-eurotop.com

Site : www.cabinet-eurotop.com

Les Andelys • Rouen • Forges-les-Eaux • Buchy • Le Mesnil-Esnard

Géomètre-Expert

Bureau d'Etudes VRD

Agence d'Urbanisme



REGLEMENT APPLICABLE A L'OPERATION

(COMPLEMENTAIRE AUX REGLES D'URBANISME EN VIGUEUR)

ARTICLE A - OBJET DU REGLEMENT

01 - Le présent règlement a pour objet de définir les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à un lotissement sis aux **THILLIERS EN VEXIN (27)**, composé de **14 lots à bâtir**.

02 - Ce règlement est opposable à toute personne titulaire d'un droit sur l'un quelconque des lots, que ce droit s'analyse en un titre de propriété ou en titre locatif ou d'occupation.

03 - Mention de ce règlement devra être portée dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfert de propriété d'un lot bâti ou non bâti. Il en sera de même pour tout acte conférant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur l'un quelconque des lots du lotissement.

04 - Les acquéreurs ou occupants à quelque titre que ce soit d'un lot du lotissement seront tenus de respecter scrupuleusement les dispositions du présent règlement.

ARTICLE B - PARTIE COMPLEMENTAIRE AU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

Il s'ajoute aux règles générales d'urbanisme s'appliquant sur le territoire de la commune, notamment :

- Règlement National d'Urbanisme.

DISPOSITIONS PROPRES AU LOTISSEMENT

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 : CONSTRUCTIONS ADMISES

Seules les constructions à usage d'habitations unifamiliales, leurs annexes et leurs clôtures seront admises. Les activités de professions libérales seront acceptées, dans des volumes intégrés ou accolés à une habitation.

ARTICLE 2 : CONSTRUCTIONS INTERDITES

Sont interdites sur l'ensemble du lotissement les constructions de toutes natures à l'exception des cas visés à l'Article 1.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les acquéreurs devront respecter les accès prévus au document graphique (PA9) sans qu'il soit possible de les modifier ou de les déplacer. A cet effet, les acquéreurs devront aménager l'accès à leur parcelle sous la forme d'une entrée charretière privative non close de façon à faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait de portail.

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Assainissement eaux usées

Les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels sur la parcelle privée, suffisamment dimensionnés pour les besoins des constructions, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Ces travaux sont à la charge exclusive et individuelle de chaque acquéreur.

Assainissement eaux pluviales

Pour toute construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle privative par l'intermédiaire de dispositifs (tranchées drainantes...) suffisamment dimensionnés pour les besoins des constructions devra être prévue.

- Ces travaux sont à la charge exclusive et individuelle de chaque acquéreur.

Autres réseaux

- Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place (Eau potable, Télécom, Electricité basse Tension). Les branchements privatifs seront enterrés.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

-voir document graphique (PA9).

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

-voir document graphique (PA9).

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les zones définies au document graphique PA9 avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

-voir Tableau joint au document graphique (PA9).

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans prescription particulières.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.

La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.

L'acquéreur devra s'assurer de l'adaptation de sa construction au terrain naturel.

Une adaptation fine de la conception des constructions aux terrains les accueillant devra être démontrée lors du dépôt des permis de construire, qui pour cela devra faire apparaître clairement les différents points de niveau, ainsi que tous les aménagements extérieurs (mouvements de terre, murs, terrasses, etc) prévus.

Les extensions doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

Les emprises et hauteurs des annexes (garages, dépendances, abris jardin, ...) devront être inférieures à celles de la construction principale et, si possible, construits en harmonie avec le bâtiment principal

Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,) et les matériaux naturels de construction, de façade et de toiture (bois, torchis, parpaings de paille et/ou torchis, ardoises, chaume, tuiles terre cuite,) sont autorisés et vivement conseillés.

Aspect des façades

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.

Les soubassements, sur terrain plat, auront une hauteur qui n'excédera pas 0,60 mètre lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région ;
- l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;
- les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
- les couleurs vives et criardes.
- La brique dite "léopard".

Pour les enduits, les tons de couleurs blanc, sable, beige, gris, rose sont seuls autorisés ainsi que les ocre, excepté les tons rouges briques. Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux) et les couleurs lasurées sont également autorisées.

Les abris de jardin non concernés par les zones constructibles sont autorisés sous réserve qu'ils soient implantés à au moins à 1 m d'une limite séparative, qu'ils ne soient pas implantés dans la et sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 15 m² et qu'ils soient implantés à plus de 10 mètres de la façade sur voie, et que les matériaux utilisés présentent un aspect satisfaisant (murs couleur bois ou brun et toiture noire).

Les toitures

Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, d'une pente supérieure ou égale à 35°. Les débords de toit sont obligatoires, excepté lorsque la construction se situe en limite séparative, et devront être au minimum de 30 cm. Pour les constructions principales, les toitures pourront être réalisées en tuiles, en ardoises, en chaume. Les toitures des vérandas pourront être également réalisées en verre ou en polycarbonate.

Les toitures terrasse sont autorisées.

Les toitures mono-pentes sont autorisées pour les extensions en appentis, les vérandas et les annexes. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.

Sont interdits :

- l'emploi de la tôle de forme ondulée ;
- l'emploi de tôles métalliques, excepté le bac acier laqué pour les annexes et équipements publics;
- l'emploi de tout matériau brillant à l'exception des capteurs solaires.

Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.

Les clôtures

Les types de clôture admis sont :

- grillages, doublées ou non de haies vives ;
- lices, doublées ou non de haies vives ;
- les haies vives.

Les clôtures de façade, si elles sont constituées d'un grillage, devront être réalisées en grillage vert sur poteau Fer de même ton ou sur poteau béton, ou en treillis soudé renforcé de couleur verte. Leur hauteur n'excèdera pas 1m50. Elles seront implantées à 0m50 en retrait de la limite de propriété. Une haie champêtre devra obligatoirement être plantée devant cette clôture. Cette haie sera obligatoirement composée d'au moins quatre des espèces indiquées à l'article 13. La hauteur des haies n'excèdera pas 2m00.

Les clôtures en limite séparative devront être constituées d'un grillage plastifié vert d'une hauteur de 1.50m maximum sur poteau Fer de même ton ou sur poteau béton, le doublement par une haie vive est conseillé mais non imposé.

Les piliers des éventuels portails seront de forme simple. Aucune pastiche d'architecture ne sera apposée sur le sommet des piliers de portails.

Divers

Citernes

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau doivent rester non visibles de la voie publique.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : en plus des places aménagées sur l'entrée charretière, chaque acquéreur devra aménager une place de stationnement minimum, couverte ou non.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à :

- 50% de la surface de la propriété pour les constructions nouvelles à usage d'habitation,

Les futurs acquéreurs des lots devront planter à leur charge au moins 2 arbres de haute ou moyenne tige à l'intérieur de leur lot.

Les essences recommandées sont les suivantes: arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme (*carpinus betulus*), les chênes (*quercus pedunculata* et *quercus sessiliflora*), les érables (*acer campestre*, *acer platanoides*, *acer pseudoplatanus*), les merisiers, le frêne (*fraxinus excelsior*), les ormes (*ulmus*), les tilleuls (*tilia*), l'aulne glutineux, le saule.

Les haies de façade des lots seront obligatoirement composées d'au moins quatre des essences suivantes: Charmille, Houx, Noisetier, Hêtre commun, Bourdaine, Hêtre pourpre, Noisetier pourpre, Erable champêtre, Troène champêtre, Fusain d'Europe, Viorne lantane, Cornouiller, If, Aubépine, Viorne obier, Viorne tin.

La constitution de bandes paysagères plantées (haies) est recommandée mais non imposée sur les limites séparatives.

Les haies d'arrière de lots seront constituées également des essences indiquées ci-dessus en respectant la même mixité.

Les essences des haies séparatives des parcelles internes à l'opération ne sont pas réglementées. Les essences recommandées sont celles indiquées dans la liste ci-dessus mais les haies devront être constituées d'au moins deux des espèces indiquées ci-dessus. Les conifères sont interdits en haie, à l'exception de l'if. Les lauriers palmés sont également interdits.

- Les arbustes ornementaux de tous types, utilisés en massif à l'intérieur des lots, sont autorisés.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

-Voir tableau joint au document graphique (PA9)

Modifié le

Le lotisseur