

PA10




DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE VESLY -27-

Projet de 7 Lots à bâtir
Section B N° 812 - 813 et 814
Rue Courbe

Règlement du lotissement

CAP HORN PROMOTION
La Valérie
14 rue Pierre Gilles de Gennes
76130 MONT SAINT AIGNAN
Tél : 02 76 510 510
Fax : 02 35 61 32 38

Maître d'ouvrage		14 Rue Pierre Gilles de Gennes La Valérie 76130 MONT ST AIGNAN Tél: 02.76.51.05.14 Fax: 02.35.61.32.38	
Géomètre		9 Rue du Point du Jour 27202 VERNON - BP 217 Tél: 02.32.51.55.39 Fax: 02.32.21.11.76 E-mail : vermon@caldea-normandie.fr	
Bureau d'études V.R.D.		Espace des Prés 35 bis, rue des Prés B&I.C 27950 SAINT MARCEL Tél.: 02.32.71.01.09 Fax: 02.32.51.18.32	
Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	DATE
ESQ	A		
AVP	B		
PRO	C		
DCE	D		
	E		
EXE	F		
VISA	G		

Numéro d'affaire : P11-170

Septembre 2011

Chef de projet : H. BOULANGER Email : saintmarcel@soderef.fr

Dessinateur / Projeteur : D. PUIG / S. RUDINGER

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

« Les Vergers de Vesly »

VESLY

CHAPITRE I - GENERALITES

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement fixe en application des décrets n°58-1466 du 31 décembre 1958 et 59 - 898 du 28 juillet 1959, les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement notamment en ce qui concerne les caractères et la nature des constructions à édifier, leur implantation, leur volume et leur aspect, ainsi que la tenue des propriétés, l'aménagement de leurs abords, les plantations et les clôtures.

Les présentes règles sont soit des rappels des règles d'urbanisme applicables dans la Commune, soit des prescriptions spéciales à ce lotissement, sans que celles-ci puissent être en opposition avec les règles communales qui seront prépondérantes en cas de désaccord.

PRESCRIPTIONS GENERALES D'URBANISME

Les règles d'urbanisme applicables sont celles du plan d'occupation des sols zone NAa.

Le terrain est situé intégralement en secteur constructible, zone NAa.

Le terrain est situé dans le périmètre de protection de l'église Saint Maurice, monument historique, donc soumis à l'avis de l'ABF.

Il est précisé que l'arrêté susvisé portant autorisation du lotissement ne comporte pas de permis de construire et qu'en conséquence aucune construction ne pourra être édifiée sans la délivrance par l'autorité compétente d'un permis de construire dans les conditions fixées par le Code de l'urbanisme avec avis des Architectes des Bâtiments de France.

Il est conseillé aux futurs demandeurs de permis de construire de joindre le présent règlement au dossier de P.C.

Le dossier de demande de permis de construire devra être accompagné de photographies du paysage proche et lointain ainsi que localiser l'endroit leur prise de vue sur un plan. Un photomontage permettant d'apprécier le projet dans l'existant devra être fourni,

Les demandes de permis de construire doivent reprendre l'ensemble des prescriptions imposées par le présent règlement.

SITUATION DU LOTISSEMENT

Situation du terrain

La propriété sur laquelle est envisagée de réaliser le projet est située au centre de la Commune. Elle figure au Cadastre sous les numéros B 811 à 814.

DESTINATION DES TERRAINS

Le présent lotissement comprend 14 lots dont 7 à bâtir numérotés de 1 à 7 à réaliser en une seule tranche.

- Les lots 1 à 7 sont destinés à être vendus en terrains à bâtir.
- Les lots 8 à 14 constituent l'emprise l'espace piéton, des espaces verts, de la placette de retournement et de la voirie. Ces lots correspondent aux futures propriétés privés communes à l'ASL et propriétés rétrocédées éventuellement aux collectivités,

CARACTERE OBLIGATOIRE DU REGLEMENT

Le présent règlement fait partie intégrante du dossier de demande d'autorisation de lotissement et sera approuvé par l'autorité Administrative par son arrêté à intervenir. Les pièces du dossier au nombre desquelles figure le présent règlement seront publiées au Bureau des Hypothèques après que le lotissement aura été approuvé.

Le respect du présent règlement sera assuré :

- Par l'administration,
- Par l'association Syndicale libre dont les statuts seront annexés au présent règlement,
- Par le lotisseur,
- Par tout propriétaire qui peut en demander directement l'application sans avoir à justifier de la carence de l'administration ou de l'association Syndicale.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

CHAPITRE II – DISPOSITION APPLICABLE AU LOTISSEMENT

**LES DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LE LOTISSEMENT SONT
CELLES DU POS DE LA COMMUNE DE VESLY, ZONE NAa.**

**EN COMPLEMENT AUX REGLES GENERALES D'URBANISME
APPLICABLES A LA COMMUNE DE VESLY, IL A ETE EDICTE LE
PRESENT REGLEMENT.**

ARTICLE I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES:

Pas de disposition complémentaire.

ARTICLE II - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES:

Dispositions complémentaires à l'article

Sont interdites dans le lotissement:

Les constructions ou installations qui par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou leur aspect, seraient incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité ou la bonne tenue du lotissement ou qui seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.

L'édification ou l'exploitation sur le lotissement de tout établissement à usage autre que l'habitation, susceptible de créer une gêne pour le voisinage ou de nuire à l'aspect général du lotissement ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'exploitation de tous commerces ou débits de boissons ; toutefois, tout ou partie de chaque habitation pourra être consacrée à l'exercice d'une profession libérale ou assimilé.

L'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux.

ARTICLE III – ACCES ET VOIRIE:

Pas de disposition complémentaire.

ARTICLE IV – DESSERTE PAR LES RESEAUX:

Dispositions complémentaires

Les dossiers de demande de permis de construire devront comporter le schéma du dispositif d'assainissement pluvial autonome retenu. Lors de sa réalisation, le dispositif pourra être contrôlé par les services de la Communauté de Communes.

ARTICLE V – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS:

Pas de disposition complémentaire.

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

Dispositions complémentaires

Se reporter au PA4.

ARTICLE VII – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES:

Dispositions complémentaires

Se reporter au PA4.

ARTICLE VIII – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN:

Dispositions complémentaires

Se reporter au PA4.

Les bâtiments annexes devront être incorporés dans le volume de l'habitation, les murs extérieurs et la toiture devront être du même aspect que les murs extérieurs et la toiture de la construction principale.

Dans le cas d'abris de jardin, leur implantation sera située de manière la plus discrète possible.

ARTICLE IX – EMPRISE AU SOL:

Pas de disposition complémentaire.

ARTICLE X – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS:

Pas de disposition complémentaire.

ARTICLE XI – ASPECT EXTERIEUR:

Dispositions complémentaires

A) CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Sur toute l'étendue du lotissement, les constructions de quelque nature qu'elles soient devront constituer un ensemble représentant une unité de structure d'architecture et de composition sans exclure les architectures de qualité. Sont formellement prohibées toutes constructions par wagons, autobus, caisses de voiture, véhicules déclassés etc...

Il ne pourra être réalisé qu'une construction à usage d'habitation par lot.

Les constructions en « v » ne sont pas autorisées.

Les constructions seront des maisons individuelles à usage d'habitation construites :

- Soit sur vide sanitaire
 - Soit sur terre plein
-

B) TEINTES:

Les matériaux de remplissage notamment les briques creuses et les agglomérés ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs.

~~Les couleurs des enduits devront être proches de celles de l'environnement, les couleurs conseillées sont : Réf RAL 1001, 1002, 1014, 1015. Soit ocre, grège... mais non de ton pierre.~~

Les couleurs des menuiseries devront être proches de celles de l'environnement, les couleurs conseillées sont : Réf RAL 7015, 5008 et blanc.

Les couleurs des ferronneries devront être proches de celles de l'environnement, les couleurs conseillées sont : Réf RAL 5044, 9011, 8022, 8019, 6005,6020 et blanc.

Les enduits seront de types lissés ou grattés.

C) FACADES:

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

L'emploi de la tôle ondulée est interdit ainsi que tous les matériaux brillants.

Il sera demandé des éléments que l'on puisse combiner ou non, correspondant à des marqueurs qualitatifs. Soit:

- Un soubassement en enduit plus foncé (60cm).
- Les pignons pourront être recouverts par un essentage ou par un bardage clins de tonalité plus soutenue.

Les volets roulant pourront être autorisés mais dans ce cas, ils devront être de type encastrés, coffre non visible depuis l'espace public.

D) MENUISERIES:

Les fenêtres devront être plus hautes que larges.

E) TOITURES

Les toitures des constructions devront avoir une pente supérieure à 40°, avec liberté pour les toitures d'accompagnement. Il sera réalisé en pignon, un débord de toiture de 0.20 m minimum, sauf en cas de localisation en limite séparative.

Les cheminées seront réalisées en briques pleines, parement de briques, enduit couleur brique, ou enduit couleur façade principale. La section de la cheminée sera de forme rectangulaire, de préférence prêt du faîtage.

Les toitures seront en ardoise (20u/m²) ou en tuiles (20u/m²). Pour ces dernière de teinte brun vieilli (ni orange, ni rouge, ni foncé, ni ardoisé).

F) CLOTURES

Clôtures végétales sur voie publique plantées par les acquéreurs et lotisseur

Les clôtures sur les voies doivent être constituées d'une haie composée de (Charmille, Noisetier, Fresnes...) plantées en façade des lots ; elles pourront être doublées à l'intérieur du lot à 1.00 m de l'alignement, d'une clôture de 1.50 m de hauteur maximum en grillage plastifié vert, sur poteaux fer plastifié vert foncé ou bois. La haie sera taillée à 1,50 m de hauteur.

Clôtures sur limite séparative

La clôture sera constituée d'un grillage plastifié vert foncé, posé sur poteau fer plastifié vert foncé. Sa hauteur sera limitée à 1.50 m maximum. Elle pourra être doublée d'une haie vive d'essence locale de 2.00 m de hauteur maximum (le choix des essences sera parmi les végétaux cités ci-dessus).

Les haies de thuyas et lauriers feuilles larges sont interdites.

Portails

Pour les portails d'entrée, ils seront de la même hauteur que les clôtures, à bord horizontal, pouvant être relié des piliers reprenant le langage architectural de la construction principale (enduit ou brique par exemple).

ARTICLE XII – STATIONNEMENT DES VEHICULES:

Dispositions complémentaires

Chaque acquéreur devra aménager deux places de stationnement sur sa parcelle .

Les accès aux parcelles se situent en prolongement du domaine public ou du lot espace commun. Aucune clôture ne doit venir séparer cet ouvrage dénommé « entrée charretière » du domaine public ou du lot espace commun. La distance de l'entrée charretière par rapport à l'alignement sera supérieure ou égale à 5 m.

~~Il est fixé, pour les activités, un nombre minimum de places de stationnement pour satisfaire aux besoins des constructions et installations :~~

- pour les professions libérales : 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre

Pour l'exercice des professions libérales, le ou les acquéreurs devront créer les places de stationnement nécessaires à l'exercice de leur profession.

ARTICLE XIII – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS:

Afin de conserver le caractère régional de l'opération, les espaces non bâtis de toute parcelle, ainsi que les espaces verts communs seront soigneusement entretenus et devront respecter le caractère naturel des lieux.

1. les plantations effectuées par le lotisseur doivent être conservées.
2. chaque propriétaire devra, dans un délai de deux ans après son acquisition, dans la mesure où la densité d'arbres de son lot est insuffisante, planter un arbre de haut jet par 200 mètres carrés de terrain contenus dans son lot.
3. aussi souvent que possible, les espaces libres des lots seront agrémentés de plantation.
4. Obligation de planter une haie champêtre composées de : Charmille, Noisetier, Fresnes, dans un délai de deux ans après son acquisition.

ARTICLE XIV – DIVERS:

CONTAINERS

Hors des périodes de ramassage, les containers d'enlèvement d'ordures ménagères devront être entreposés sur le domaine privé, non visibles depuis le domaine public, derrière un paravent végétal par exemple.

