

# OISSEL -76-

Rue des Violettes



## REGLEMENT DE LOTISSEMENT -3.3- PA 10

Février 2023

| INDICE | MODIFICATION  | DATE         |
|--------|---|--------------|
| 1      | Visa archi / art 11 / Art 13 / Tableau des surfaces | Février 2022 |
| 2      | Art 13  | Juillet 2022 |
| 3      | Tableau de répartition des lots /Art 11             | Février 2023 |
|        |   |              |
|        |   |              |
|        |   |              |



GÉOMÈTRES EXPERTS

Benoit SANTUS  
Olivier JUMENTIER  
Erwan QUINIOU  
Aurélien FOUCHER

ZAC Plaine de la Ronce  
1042 rue Augustin Fresnel - 76230 Bois Guillaume  
Tél 02 35 70 54 60 Fax 02 35 15 28 45  
geometres@ge360.fr

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes imposées dans le lotissement.

Les présentes règles sont soit des rappels des règles d'urbanisme applicables dans la commune, soit des prescriptions spéciales à ce lotissement ; elles viennent en complément d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

A l'intérieur de l'opération il est fait application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

Le présent règlement fait partie intégrante du dossier de demande de permis d'aménager et sera approuvé par l'Autorité Administrative par son permis. 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,
- 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 ventes ou locations successives.

### **Approbation Administrative**

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après approbation administrative du présent projet de lotissement.

### **Mission de coordination des permis de construire**

L'opération immobilière sera accompagnée d'une mission de coordination des permis de construire.

Pour cela, l'aménageur missionne un architecte : Monsieur BRAYER Agence Architecture et Paysage, mail : [cbrayerarchi@gmail.com](mailto:cbrayerarchi@gmail.com), qui sera chargé d'une mission de conseil et de renseignement auprès de l'acquéreur, du concepteur ou des constructeurs intervenants pour la construction sur les parcelles de l'opération.

Sur présentation de l'acquéreur, l'architecte examine le projet, l'ensemble des documents, **avant le dépôt de la demande de permis de construire** et délivre son visa avec ou sans réserve.

Ce visa doit être impérativement joint à la demande de permis de construire déposée par l'acquéreur pour permettre l'instruction.

## **Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sans Objet

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

Sans Objet

## **Article 3 – ACCES ET VOIRIE –**

Voir P.L.Ui en vigueur à la date du présent règlement. et règlement graphique (PA 10)

La position des accès est définie au règlement graphique (PA 10).

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

Tous les accès devront être traités comme des entrées charretières de 5 mètres minimum de profondeur.

## **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**

Pour les lots 1 à 34, chaque acquéreur devra mettre en œuvre un système d'épandage à la parcelle dimensionné pour une pluie d'occurrence de 100 ans (ouvrage de 15 m<sup>3</sup> pour 200m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée soit 75 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé, (cf note technique de gestion des eaux pluviales Ecotone)).

Pour les lots 35 à 40, pose de boîtes de branchement EP en limite de propriété, raccordées sur le réseau collectif de l'opération et dirigées vers les ouvrages EP.

Le volume du bassin de gestion des eaux pluviales est dimensionné sur la base des emprises au sol maximales figurant dans le tableau de répartition des lots. La surface imperméabilisée totale (toitures, aménagements non perméables...) ne peut en aucun cas dépasser cette valeur.

### **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.

Par rapport aux voies nouvellement créées (voirie interne), les constructions devront respecter un recul de 3,00 m minimum.

## **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 :

Sur le périmètre de l'opération, les constructions à usage d'habitation devront être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage sans être inférieur à 3,00m.

Pour les lots 28 à 37 par rapport à la limite OUEST (lisières forestières), les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à 15,00m.(sauf dérogations prévues au PLUI)

Par rapport aux limites nouvellement créées à l'intérieur du lotissement les constructions à usage d'habitation devront être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul au moins égal à 2,00m.

En dérogation des zones d'implantation définies sur la pièce PA10, les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront s'implanter à 1m de la limite séparative.

- Les abris de jardin seront obligatoirement positionnés en fond de parcelle.

- En cas de réunion de lots le droit à construire seront mutualisés (surface de plancher, emprise au sol...)

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

Sans Objet

## **Article 9 – EMPRISE AU SOL**

Voir tableau de répartition des lots.

## **Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Voir PLUi en vigueur à la date du présent règlement

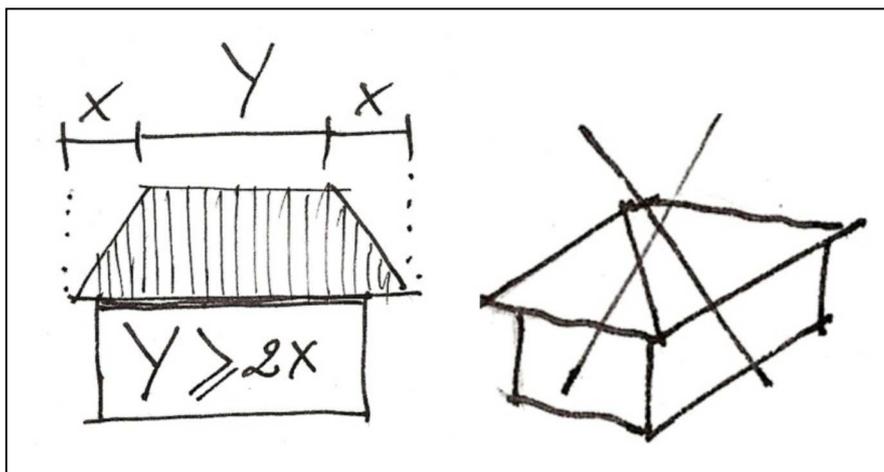
## Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Eviter les 4 pans de toiture sauf si les pans en pignon ont un angle de 60° minimum ;  
Dans tous les cas, la longueur de la ligne de faîtage favorisera deux longs pans de toiture.



Les toitures seront à versants avec des pentes comprises entre 30° et 45°, les constructions de style contemporain de qualité ne sont pas exclues (toiture-terrace, toiture mono-pente, dissymétrie de la toiture...)

Les couvertures seront en ardoises naturelles dimensions maximales : 34 cm x 22 cm.

Ou en ardoises du type Natura Kergoat de chez Eternit, dimensions maximales : 33 cm x 23 cm.

Ou en tuiles plate terre cuite (20 unités au m<sup>2</sup> minimum )

Ou en tuiles plates en béton – petit modules (20 unités au m<sup>2</sup> minimum)

La teinte des tuiles sera obligatoirement brun orangé ou ardoise.

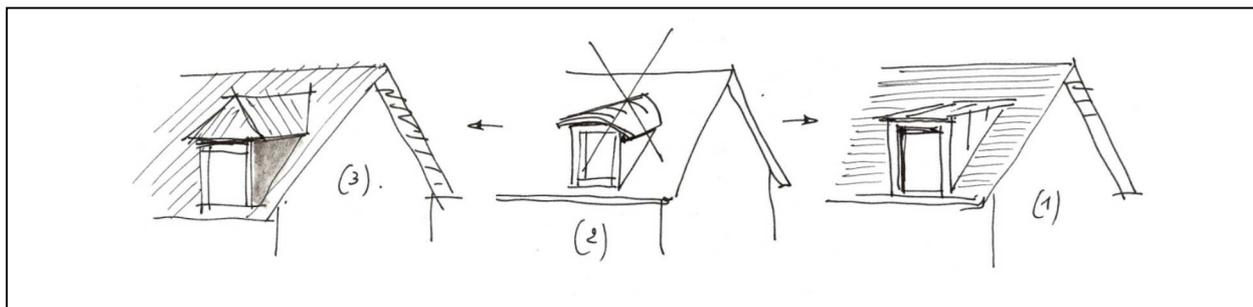
Le zinc pré-patiné peut-être utilisé pour la couverture d'éléments mineurs en surface et en vue afin de permettre l'expression d'un parti architectural de qualité s'intégrant au site.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront de teinte grise en zinc, aluminium ou PVC.

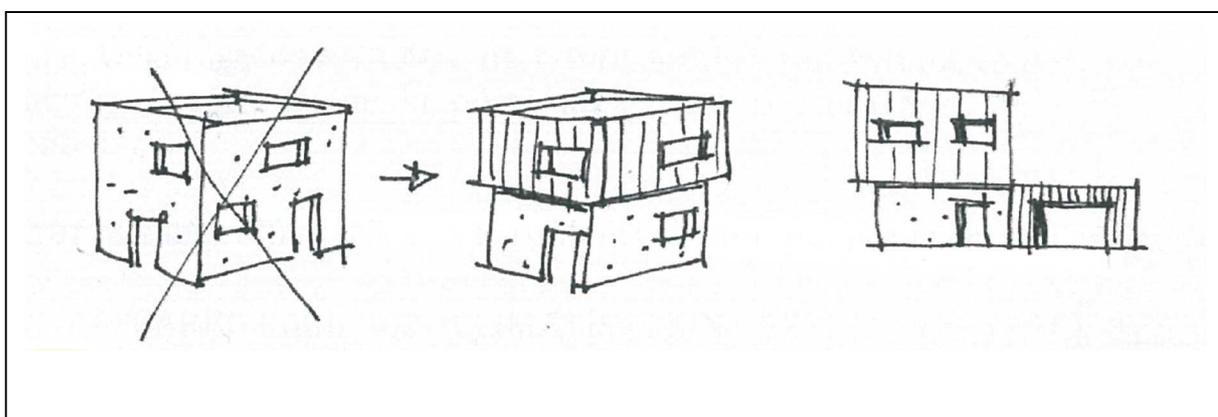
Il est demandé des débords d'au moins 20 cm, sauf en limite séparative privative et dans le cas d'un parti architectural affirmé jouant par exemple sur une continuité de matériaux toiture / façade.

Les fenêtres de toit de type vélux ou similaires seront dans un format vertical exemple 78 x 98cm de hauteur ou 78 x 118cm de hauteur ou 78 x 140cm de hauteur ; il est souhaitable de juxtaposer trois petits châssis de 78 x 98cm (façon atelier d'artiste) plutôt que deux de 114 x 118cm, il est souhaité que les alignements des fenêtres de toit soient faits avec celui des façades.

Les lucarnes : sur les constructions neuves, privilégier les lucarnes de façade (à l'aplomb du mur) et à toit plat (lucarne rampante à pente minimale pour l'écoulement des eaux – généralement en zinc) (dessin 1) ; proscrire les lucarnes cintrées sur des volumes prismatiques (dessin 2) ; les jouées des lucarnes seront de teinte sombre, au moins identique à celle de la couverture (dessin 3).



Concernant les constructions assimilées à de « l'architecture contemporaine », les cubes intégralement recouverts d'un enduit monochrome, notamment sur deux niveaux est interdit. L'étage sera traité avec des enduits de teintes différentes de celles du RDC, ou sera habillé de bois d'aspect naturel, ou d'un matériau de type zinc à joint debout ou essentage en ardoise. Les volumes attenants au corps principal (notamment au rez-de-chaussée) seront différenciés par des couleurs ou des matériaux différents.



Dessins Frédéric CLOSSET Architecte D.P.L.G Architecte conseil Pnr-BSN

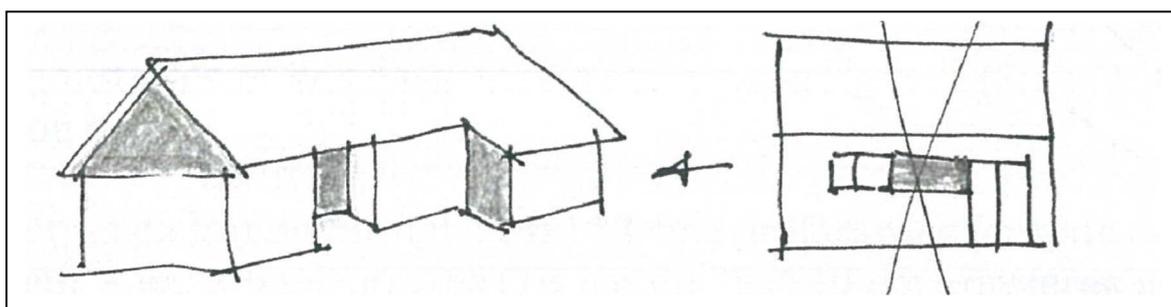
Voir PLUi en vigueur à la date du présent règlement

### • Les façades

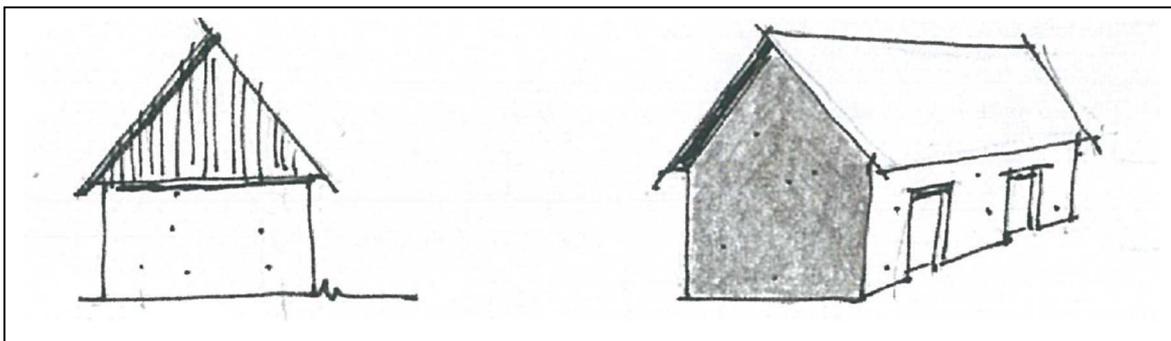
Les façades et pignons des constructions visibles depuis la voie interne et les pignons aveugles comporteront obligatoirement des parties réalisées avec une teinte d'enduit différente

Les imitations de matériaux naturels, fausses pierres, fausses briques, faux marbres, faux pan de bois etc. ... sont interdites. L'enduit blanc cassé, coquille d'œuf est à proscrire, les enduits seront à choisir dans la gamme de polychromie des bruns, terre cuite, ocre rompu, pierre, gris silex, gris schiste.

Eviter les enduits deux tons sauf s'ils servent à différencier deux volumes différents ou à « habiller » des pignons aveugles ; les aplats entre les menuiseries sont à proscrire.



Les pointes de pignons (entre le faîtage et les égouts de toiture) aveugles sont à recouvrir de clin bois naturel ou d'ardoise ou d'enduit de teinte plus soutenu que l'enduit de base ; sur les pignons avec (ou sans) fenêtre, peut aussi être envisagé un enduit de teinte sombre au moins identique à la teinte dominante de la couverture.



Dessins Frédéric CLOSSET Architecte D.P.L.G Architecte conseil Pnr-BSN

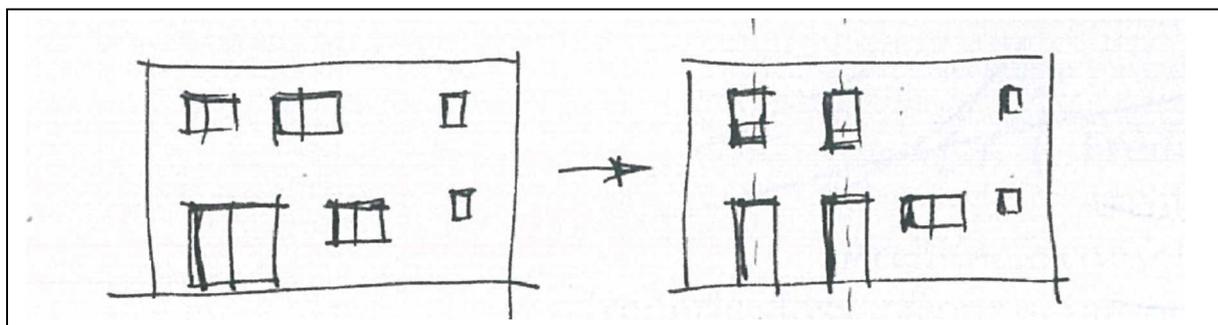
**Les menuiseries** : seront de couleurs à choisir dans les RAL suivants : RAL 7022, RAL 7005, RAL 7010, RAL 7030, RAL 7036, RAL 7038, RAL 7044, 7016...

L'ordonnement des ouvertures : les menuiseries de l'étage seront alignées avec celles du rez-de-chaussée ; les fenêtres seront plus hautes que larges, notamment au rez-de-chaussée.

La porte de garage sera en règle générale plus sombre que la teinte des autres menuiseries.

Les volets roulants devront être avec coffre encastré, non visible depuis l'extérieur.

Dans le cas où plusieurs ouvertures seront percées dans la façade principale (donnant sur la rue), il ne sera possible d'utiliser que trois dimensions d'ouvertures différentes (hors porte de garage).



Les constructions **comprendront** de la brique de parement moulées main, de couleur rouge, rouge vieilli, rouge rosé ou rouge brun.

La brique sera utilisée pour « marquer » un volume attenant au corps principal de la construction, ou pour « marquer » l'entrée si celle-ci se situe en retrait de la façade.

Les bardages :

Sont autorisés les bardages de clin bois ou de bardages composites d'aspect et de qualité équivalente ou supérieure. Les bardages de bois naturel devront être lasurés.

Seuls les clins de Red- Cedar, châtaignier, mélèze... peuvent être utilisés sans lasure en laissant l'aspect naturel du bois.

Les teintes criardes et le blanc pur sont interdits, les teintes devront se rapprocher des teintes des enduits prescrits ci-dessus

Voir PLUi en vigueur à la date du présent règlement

- **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) de 1,50 m de hauteur maximum positionné en limite de propriété, à charge acquéreur.
- Doubles d'une haie de 1,50 m de hauteur maximum, plantée dans la parcelle dans une bande de 0,80 m, à charge aménageur.

Les haies obligatoires en limite de lot, seront composées au maximum de trois essences, en mélange (charmille, noisetier, cornouiller, prunellier, viorne,) cf. notice paysagère.

En limite séparative de parcelles :

- Elles seront constituées de grillages (ou treillis) 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.

La liste des végétaux est détaillée dans la notice paysagère.

Les soubassements de clôtures en béton sont interdits.

Le laurier palme, thuya, cyprès de Lawson, et toutes plantations d'espèces exotiques invasives sont strictement interdites : bambous...

Les brise-vues, s'il y en a, seront exclusivement réalisés en bande de bruyère (hauteur maxi : 1.60m)

**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 similaire au RAL des menuiseries. Le PVC est interdit.

## **Article 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les acquéreurs devront réaliser deux places de stationnement (dans le garage ou en extérieur) par lot entrée charretière comprise.

## **Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Voir PLUi.

Il sera planté un arbre tige par tranche « entamée » de 200 m<sup>2</sup> de terrain d'espace libre.

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.

Obligation de planter : l'implantation des constructions devra respecter les arbres existants sur le terrain. Ceux qui ne pourront être maintenus devront être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres. En cas d'arrachage d'arbres nécessité par le projet de construction, des solutions de

remplacement doivent être intégrées au permis de construire, figuré dans la notice architecturale et sur le plan de masse.

Obligations imposées aux acquéreurs des lots 28 à 36 par rapport à la frange boisée figurée au plan de composition :

- Dans la bande hachurée en vert (les 5 premiers mètres longeant la palissade), les acquéreurs devront conserver tous les arbres existants.
- Dans la bande hachurée en gris (les 5 mètres suivants), si cela s'avère nécessaire, les acquéreurs pourront supprimer des arbres pour réaliser leurs aménagements de parcelle. Un nombre équivalent d'arbres devra être replanté dans cette même bande.

L'acquéreur s'engage à maintenir et entretenir les plantations réalisées et mise en œuvre par l'aménageur.

#### **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 : 22766 m<sup>2</sup>

Surface de plancher retenue : 8700 m<sup>2</sup>

Surface d'emprise au sol maximale retenue : 8700 m<sup>2</sup>

Espaces verts requis sur l'opération :  $0,35 \times 22766 = 7968 \text{m}^2$

Espaces verts communs de l'opération : 2 788 m<sup>2</sup>

Espaces verts minimum requis sur tous les lots privatifs : 5390 m<sup>2</sup> (soit 35% de la surface des lots à bâtir).

Espaces libres communs de l'opération (Espaces Verts) : 2 788 m<sup>2</sup>

Nombre total d'arbres tige à justifier dans les espaces communs : **15**

Nombre d'arbres tige existants conservés en espaces communs : **0**

Nombre d'arbres tige plantés par l'aménageur dans les espaces communs : **15**

|    |             | parcelles<br>(m <sup>2</sup> ) | de plancher<br>(m <sup>2</sup> ) | au sol<br>maximum | minimum<br>espace vert | tige<br>à planter<br>par lot |
|----|-------------|--------------------------------|----------------------------------|-------------------|------------------------|------------------------------|
| 1  | Lot à bâtir | 436                            | 250                              | 250               | 153                    | 2                            |
| 2  | Lot à bâtir | 355                            | 200                              | 200               | 125                    |                              |
| 3  | Lot à bâtir | 355                            | 200                              | 200               | 125                    |                              |
| 4  | Lot à bâtir | 355                            | 200                              | 200               | 125                    | 3                            |
| 5  | Lot à bâtir | 355                            | 200                              | 200               | 125                    | 3                            |
| 6  | Lot à bâtir | 354                            | 200                              | 200               | 124                    |                              |
| 7  | Lot à bâtir | 300                            | 200                              | 200               | 105                    |                              |
| 8  | Lot à bâtir | 296                            | 200                              | 200               | 104                    |                              |
| 9  | Lot à bâtir | 290                            | 200                              | 200               | 102                    |                              |
| 10 | Lot à bâtir | 310                            | 200                              | 200               | 109                    |                              |
| 11 | Lot à bâtir | 307                            | 200                              | 200               | 108                    |                              |
| 12 | Lot à bâtir | 314                            | 200                              | 200               | 110                    |                              |
| 13 | Lot à bâtir | 310                            | 200                              | 200               | 109                    |                              |
| 14 | Lot à bâtir | 295                            | 200                              | 200               | 104                    |                              |
| 15 | Lot à bâtir | 424                            | 250                              | 250               | 149                    | 3                            |
| 16 | Lot à bâtir | 397                            | 250                              | 250               | 139                    | 3                            |
| 17 | Lot à bâtir | 398                            | 250                              | 250               | 140                    | 3                            |
| 18 | Lot à bâtir | 434                            | 250                              | 250               | 152                    | 2                            |
| 19 | Lot à bâtir | 424                            | 250                              | 250               | 149                    |                              |
| 20 | Lot à bâtir | 437                            | 250                              | 250               | 153                    |                              |
| 21 | Lot à bâtir | 449                            | 250                              | 250               | 158                    |                              |
| 22 | Lot à bâtir | 489                            | 250                              | 250               | 172                    | 3                            |
| 23 | Lot à bâtir | 327                            | 200                              | 200               | 115                    | 2                            |
| 24 | Lot à bâtir | 327                            | 200                              | 200               | 115                    | 3                            |
| 25 | Lot à bâtir | 327                            | 200                              | 200               | 115                    | 3                            |
| 26 | Lot à bâtir | 327                            | 200                              | 200               | 115                    |                              |
| 27 | Lot à bâtir | 327                            | 200                              | 200               | 115                    |                              |
| 28 | Lot à bâtir | 490                            | 250                              | 250               | 172                    |                              |
| 29 | Lot à bâtir | 485                            | 250                              | 250               | 170                    |                              |
| 30 | Lot à bâtir | 486                            | 250                              | 250               | 171                    |                              |
| 31 | Lot à bâtir | 486                            | 250                              | 250               | 171                    |                              |
| 32 | Lot à bâtir | 486                            | 250                              | 250               | 171                    |                              |
| 33 | Lot à bâtir | 485                            | 250                              | 250               | 170                    |                              |
| 34 | Lot à bâtir | 486                            | 250                              | 250               | 171                    |                              |
| 35 | Lot à bâtir | 417                            | 150                              | 150               | 146                    |                              |
| 36 | Lot à bâtir | 397                            | 150                              | 150               | 139                    |                              |
| 37 | Lot à bâtir | 344                            | 200                              | 200               | 121                    |                              |
| 38 | Lot à bâtir | 344                            | 200                              | 200               | 121                    |                              |
| 39 | Lot à bâtir | 344                            | 200                              | 200               | 121                    |                              |
| 40 | Lot à bâtir | 344                            | 200                              | 200               | 121                    |                              |
| 41 | VEC         | 7 453                          |                                  |                   |                        |                              |
|    |             | 22 766                         | 8 700                            | 8 700             | 5 380                  | 8                            |
|    |             |                                |                                  |                   |                        |                              |
|    |             |                                |                                  |                   |                        |                              |

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

V.E.C. : Voirie-Espaces communs