

REGLEMENT DE LOTISSEMENT RUE DU MOUTIER, 78200 FONTENAY MAUVOISIN

Destination des constructions et usage des sols

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les constructions ou parties de constructions affectées à des professions libérales dans la mesure où leurs activités ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage,
- Les extensions dans le respect de la limite de constructibilité et des dispositions indiquées ci-dessus,
- Les clôtures,
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformations, stations de relevage des eaux, pylônes, etc...).

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations qui ne sont pas inscrites à l'article 1 du présent règlement.

Conditions de l'occupation et d'utilisation du sol

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Il n'est autorisé qu'un seul accès véhicule carrossable et piéton par lot.

Des aires de stationnement de jour et non close devront être aménagées sur les lots de 1 à 9.

ARTICLE 4 : DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les coffrets et regards de raccordement seront posés en limite de chaque lot par le lotisseur.

- Réseau électriques, téléphoniques, fibre

Le réseau électrique est réalisé en souterrain jusqu'au coffret posé par le lotisseur en limite de lot. La pose du compteur et le raccordement en souterrain à la construction sont à la charge de l'acquéreur.

Le réseau fibre et téléphone est réalisé en souterrain jusqu'au regard posé par le lotisseur en limite de lot.

- Alimentation en eau potable

La pose du compteur et le raccordement en souterrain à la construction sont à la charge de l'acquéreur.

- Assainissement des eaux usées

Un réseau sera créé dans le lotissement avec un branchement pour chaque lot. Le raccordement des constructions au réseau est obligatoire pour les réseaux vannes et usées.

Il est strictement interdit d'y rejeter les eaux pluviales, ainsi que les huiles de vidanges, essences et toutes les matières nocives.

- Assainissement des eaux pluviales

Chaque acquéreur devra conserver ses eaux pluviales, émanant des toitures et des surfaces imperméabilisées sur son terrain. Elles devront être traitées selon un système approprié par la réalisation d'un ou plusieurs puits d'infiltrations ou tranchée drainantes, hormis les eaux pluviales récoltées sur les places de stationnement privatives non closes, tout rejet sur le domaine public étant interdit.

- Antenne télévision

Les antennes traditionnelles (râteau) et paraboliques ne seront pas visibles depuis la voie publique. Les antennes paraboliques d'un diamètre supérieur à 60 cm sont interdites.

- Ordures ménagère

Chaque construction devra disposer un espace couvert implanté à l'intérieur de la construction ou en annexe permettant de stocker des bacs à ordures ménagères. Ces bacs ne seront en aucun cas visible depuis la voie publique.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le découpage parcellaire est porté au « plan de composition » PA4.

Les lots créés dans le cadre du lotissement ne pourront être divisés.

Sur chaque parcelle, il est créé un espace privatif avec servitude de non clore pour la réalisation de :

Deux places de stationnement extérieures privatives (dimensions minimales de 5.00 x 5.00 m) pour les lots 1-2-3-5-6-7. (Voir polygone d'implantation sur plan en annexe)

Une place de stationnement extérieure privative (dimensions minimales de 2.50 x 5.00 m) pour les lots 4-8-9 (Voir polygone d'implantation sur plan en annexe)

Dans ce cadre, les clôtures seront implantées en limite de l'espace privatif non clos.

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

A VOIR PLUI (conformément au plan de composition)

En complément des règles du PLUi en vigueur et conformément au plan de composition PA4 :

Pour les lots 1 à 9, l'implantation des constructions principales et leurs annexes devra respecter le polygone d'implantation figuré au plan de composition PA4.

L'implantation d'abris de jardin en façade de lot est interdite.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A VOIR PLUI (conformément au plan de composition)

En complément des règles du PLUi en vigueur et conformément au plan de composition :

Pour les lots 1 à 9 :

Les constructions principales doivent être implantées sur une limite latérale, conformément aux indications du plan de composition PA4

L'implantation des constructions principales et leurs annexes devra respecter le polygone d'implantation figuré au plan de composition PA4.

Les constructions principales et leurs annexes doivent également obligatoirement respecter les dispositions figurées au plan de composition PA4 notamment pour les reculs en fond de lots.

Seuls les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² peuvent être implantés en dehors des polygones d'implantation.

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

Il n'est autorisé qu'une seule construction et ses annexes par lot.

La largeur des marges d'isolement entre la construction et ses éventuelles annexes doit être au moins égale à 2,50 m.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions principales est déterminée dans le tableau suivant :

LOT	SURFACE DU LOT	EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISEE POUR LA CONSTRUCTION PRINCIPALE
1	457 m ²	167 m ²
2	416 m ²	169 m ²
3	416 m ²	183 m ²
4	492 m ²	246 m ²
5	489 m ²	183 m ²
6	450 m ²	189 m ²
7	420 m ²	181 m ²
8	460 m ²	225 m ²
9	400 m ²	200 m ²

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie par :

- Une hauteur de façade limités à 6,00 m
- Un volume enveloppe de toiture limitée à 3,50 m.

Les annexes ne dépasseront pas 3,50 mètres au faîtage.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

La conception des projets

L'ensemble des constructions devra présenter un aspect soigné notamment sur la façade principale mais également sur les façades arrière et latérales. Elles devront également s'intégrer au paysage environnant.

La forme, le volume, le percement des baies, la nature et la couleur des matériaux ainsi que les plantations et la nature des clôtures doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages naturels et ruraux.

Les annexes sont traitées avec le même soin et avec la même recherche de qualité que la construction principale.

Les traitement des toitures

La conception des toitures est guidée par une simplicité des formes.

Différents types de toiture tels que terrasse, 4 pans ou forme contemporaine ne sont pas admises.

Toutefois les toits terrasses sont admis sur les annexes des habitations principales si elles sont accolées et si la surface de la toiture n'excède pas 50 % de la surface totale de la toiture de la construction principale.

Les couvertures seront de teintes brun-rouge à brun rouge nuancé, en évitant les teintes trop claires ou trop foncés et en excluant les tuiles noires ou grises anthracite.

Les fenêtres de toit seront encastrées dans le pan de la toiture sans saillie.

Traitement des façades

Les constructions présenteront des teintes d'enduit sable gris-beige ou beige ocré, ton pierre claire, à l'exclusion du blanc pur.

- Sur la façade visible depuis la rue
 - Les ouvertures seront plus hautes que larges.
 - Des volets battants seront apposés, à panneaux soit pleins soit à persiennes sur toutes la hauteur.
 - Ou des volets roulant (solaires ou non) avec caisson intégrés à la construction.

Les clôtures implantées en limite de voie

Conformément aux règlement de zone du PLUi

Les clôtures implantées en limite séparative

Conformément aux règlement de zone du PLUi

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Il est exigé 2,7 places de stationnement par logement (REGLEMENT PLUI) à l'échelle du lotissement, soit 24 places au total, réparties suivant le tableau ci-dessous :

LOT	SURFACE DU LOT	NOMBRE DE PLACE DE STATIONNEMENT
1	457 m ²	3
2	416 m ²	3
3	416 m ²	2
4	492 m ²	2
5	489 m ²	3
6	450 m ²	3
7	420 m ²	3
8	460 m ²	3
9	400 m ²	2

A cet effet, chaque lot pourra comporter un garage ou un carport permettant de garer au moins une voiture (emprise minimale de 5 x 2,5 m) plus un espace éventuellement inclus dans le garage, affecté au stockage des poubelles.

Les garages seront :

- Intégré au volume principal,
- Soit dans un volume accolé (extension).

Les surfaces en enrobés seront limitées aux stricts besoins du stationnement, accès garage et accès piétons.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRE ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les parties de terrain restant libre de toutes constructions seront traitées en respectant les dispositions suivantes :

- 50 % de surface perméables et engazonnées, à l'échelle du lotissement
- 1 arbre à haute tige par tranche de 150 m² de pleine terre.

Les constructions devront être accompagnées de plantations d'arbres à haute tige et d'arbres fruitiers. Ces arbres seront d'essences locales et seront impérativement choisis dans la liste des végétaux autorisées, fournie en annexe.

Les arbres et arbustes seront de préférence plantés entre la rue et la construction principale.

Par ailleurs, les haies champêtres composées d'essences locales variées sont à privilégier en limite séparative de propriétés.

Le dossier de permis de construire fera apparaître les plantations prévues. Les essences seront indiquées.

Les structures végétales ainsi réalisées doivent permettre d'intégrer les constructions dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec l'environnement.