

DEPARTEMENT DE LA SOMME
COMMUNE DE CRECY-EN-PONTHIEU
ROUTE DE RUE

=====



PROJET DE LOTISSEMENT
AMENAGEUR : HABITAT 62/59 SA

=====

7	REGLEMENT DU LOTISSEMENT
---	--------------------------

=====

ÉLÉMENTS DE LA DÉMARCHÉ
D'AMÉNAGEMENT URBAIN
04 / 2006
VILLE DE CRECY-EN-PONTHIEU
13405 - 04 / 2006

Document établi par
Cabinet POIGNON
Département Urbanisme
124 Boulevard Vauban – 80100 ABBEVILLE
Tél : 03.22.24.08.71 – Fax : 03.22.24.45.87
E-mail : abbeville@cabinet-poignon.fr
Dossier : 13405 – Date : Avril 2006

Article 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Les établissements à usage industriel, artisanal ou agricole
- Les dépôts classés pour la protection de l'environnement
- Les nouveaux corps de ferme
- L'aménagement de terrain de camping ou caravanning
- Les maisons mobiles et chalets démontables.

Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Le lotissement comprend :

- 17 lots destinés à la création d'habitation à raison de un logement par lot
- une opération de constructions groupées sur l'îlot A au Nord de la voie comprenant 6 logements au maximum
- une opération de constructions groupées sur l'îlot B au Sud de la voie comprenant 9 logements au maximum.

Les réunions de lots sont autorisées.

Les divisions de lots sont interdites.

Article 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès aux lots se font obligatoirement par les accès réalisés par le lotisseur (y compris pendant la phase travaux de constructions des bâtiments).

Article 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Les constructeurs sont tenus de se raccorder au réseau public d'eau potable:

2) Assainissement

• Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Tout rejet des eaux ménagères et effluents non traités sur la voie publique, dans les fossés et les tranchées drainantes sont interdits.

• Eaux pluviales

Chaque lot doit disperser et infiltrer sur son lot les eaux pluviales le concernant.

Lots 6 et 7

Une servitude de non constructibilité est instituée sur les lots 6 et 7 pour le passage des réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

L'assiette de la servitude est de :

- 5,00m de largeur le long de la limite Sud-Ouest pour le lot 6
- 5,00m de largeur le long de la limite Sud et 4,00m de largeur de la limite Nord-Ouest pour le lot 7.

Le propriétaire du lot 6 est tenu de permettre l'accès pour l'entretien des réseaux.

Le propriétaire du lot 7 est tenu :

- d'assurer la pérennité du modelé de terrain de sécurité créé pour l'écoulement superficiel des eaux pluviales en cas de saturation du réseau d'assainissement des eaux pluviales
- de permettre l'accès pour l'entretien des réseaux.

Article 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des lots sont définies sur le plan de composition du lotissement et sur le plan de définition des contraintes d'implantation des constructions annexé au présent règlement.

En particulier, une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) est définie pour chaque lot.

L'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme définit la SHON comme suit :

« La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;*
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;*
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;*
- e) d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, c ci-dessus.*
sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement les surfaces de planchers affectés à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée. »

Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les règles d'implantation des articles 6, 7 et 8 sont définies ci-après pour chaque lot du lotissement et sont représentées sur le plan de définition des contraintes d'implantation des constructions annexé au présent règlement.

LOT n°1

6.1 : Une façade principale de l'habitation est implantée suivant une direction parallèle ou perpendiculaire à la limite Sud.

La partie de terrain comprise entre l'alignement de la voie publique (limites Est et Sud) et une parallèle à 5,00m est inconstructible pour toute construction (habitation ou annexe).

Les constructions à usage d'habitation et les annexes peuvent jouxter la limite Nord-Est ; dans ce cas, les parties situées en limite ne doivent pas comporter de baies et doivent être enduites en cas d'utilisation de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré...).

Les constructions non contiguës à la limite Nord-Est doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 3,00m.

7.1 : Les constructions à usage d'habitation et les annexes peuvent jouxter la limite Ouest ; dans ce cas, les parties situées en limite séparative ne doivent pas comporter de baies et doivent être enduites en cas d'utilisation de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré...).

Les constructions non contiguës à la limite Ouest doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 3,00m.

8.1 : Sur un même terrain, une distance d'au moins 4,00m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

LOT n°2

6.2 : Une façade principale de l'habitation est implantée suivant une direction parallèle ou perpendiculaire à la limite Sud-Est.

La partie de terrain comprise entre l'alignement de la voie publique (limite Sud-Est) et une parallèle à 5,00m est inconstructible pour toute construction (habitation ou annexe).

Les constructions à usage d'habitation et les annexes peuvent jouxter la limite Nord-Est ; dans ce cas, les parties situées en limite ne doivent pas comporter de baies et doivent être enduites en cas d'utilisation de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré...).

Les constructions non contiguës à la limite Nord-Est doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 3,00m.

7.2 : La partie de terrain comprise entre la limite Nord-Ouest et une parallèle à 5,00m est inconstructible pour les constructions à usage d'habitation.

Les constructions à usage d'habitation et les annexes peuvent jouxter les limites Est et Sud-Ouest ; dans ce cas, les parties situées en limite séparative ne doivent pas comporter de baies et doivent être enduites en cas d'utilisation de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré...).

Les constructions non contiguës aux limites Est, Sud-Ouest et Nord-Ouest doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 3,00m.

8.2 : Sur un même terrain, une distance d'au moins 4,00m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

LOT n°3

6.3 : Une façade principale de l'habitation est implantée suivant une direction perpendiculaire à la limite Sud.

La partie de terrain comprise entre l'alignement de la voie publique (limite Sud-Est) et une parallèle à 5,00m est inconstructible pour toute construction (habitation ou annexe).

7.3 : La partie de terrain comprise entre la limite Nord-Ouest et une parallèle à 5,00m est inconstructible pour les constructions à usage d'habitation.

Les constructions à usage d'habitation et les annexes peuvent jouxter les limites Sud, Sud-Ouest et Nord-Est ; dans ce cas, les parties situées en limite séparative ne doivent pas comporter de baies et doivent être enduites en cas d'utilisation de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré...).

Les constructions non contiguës aux limites Sud, Sud-Ouest, Ouest, Nord-Ouest et Nord-Est doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 3,00m.

8.3 : Sur un même terrain, une distance d'au moins 4,00m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

LOT n°4

6.4 : Une façade principale de l'habitation est implantée suivant une direction perpendiculaire à la limite Sud.

La partie de terrain comprise entre l'alignement de la voie publique (limite Est) et une parallèle à 5,00m est inconstructible pour toute construction (habitation ou annexe).

7.4 : La partie de terrain comprise entre la limite Nord-Ouest et une parallèle à 5,00m est inconstructible pour les constructions à usage d'habitation.

Les constructions à usage d'habitation et les annexes peuvent jouxter les limites Sud, Sud-Ouest, Nord et Nord-Est ; dans ce cas, les parties situées en limite séparative ne doivent pas comporter de baies et doivent être enduites en cas d'utilisation de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré...).

Les constructions non contiguës aux limites Sud, Sud-Ouest, Nord-Ouest, Nord et Nord-Est doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 3,00m.

8.4 : Sur un même terrain, une distance d'au moins 4,00m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

LOT n°5

6.5 : Une façade principale de l'habitation est implantée suivant une direction parallèle à la limite Est.

La partie de terrain comprise entre l'alignement de la voie publique (limite Est) et une parallèle à 18,50m est inconstructible pour toute construction (habitation ou annexe).

7.5 : La partie de terrain comprise entre les limites Sud-Ouest et Nord-Ouest et une parallèle à 5,00m est inconstructible pour les constructions à usage d'habitation.

Les constructions à usage d'habitation et les annexes peuvent jouxter les limites Nord-Est et Sud-Est ; dans ce cas, les parties situées en limite séparative ne doivent pas comporter de baies et doivent être enduites en cas d'utilisation de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré...).

Les constructions non contiguës aux limites Nord-Est, Sud, Sud-Est, Sud-Ouest et Nord-Ouest, doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 3,00m.

8.5 : Sur un même terrain, une distance d'au moins 4,00m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

LOT n°6

6.6 : Une façade principale de l'habitation est implantée suivant une direction parallèle à la limite Est.

La partie de terrain comprise entre l'alignement de la voie publique (limite Est) et une parallèle à 5,00m est inconstructible pour toute construction (habitation ou annexe).

7.6 : La partie de terrain comprise entre la limite Sud-Ouest et une parallèle à 5,00m est inconstructible pour toute construction (habitation ou annexe).

Les constructions à usage d'habitation et les annexes peuvent jouxter les limites Nord, Nord-Ouest et Sud-Est ; dans ce cas, les parties situées en limite séparative ne doivent pas comporter de baies et doivent être enduites en cas d'utilisation de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré...).

Les constructions non contiguës aux limites Nord, Nord-Ouest, Sud-Est et Sud-Ouest doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 3,00m.

8.6 : Sur un même terrain, une distance d'au moins 4,00m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

LOT n°7

6.7 : Une façade principale de l'habitation est implantée suivant une direction parallèle ou perpendiculaire à la limite Est.

La partie de terrain comprise entre l'alignement de la voie publique (limites Nord et Nord-Est) et une parallèle à 5,00m est inconstructible pour toute construction (habitation ou annexe).

7.7 : La partie de terrain comprise entre la limite Nord-Ouest et une parallèle à 4,00m est inconstructible pour toute construction (habitation ou annexe).

La partie de terrain comprise entre la limite Sud et une parallèle à 5,00m est inconstructible pour toute construction (habitation ou annexe).

Les constructions à usage d'habitation et les annexes peuvent jouxter la limite Est ; dans ce cas, les parties situées en limite séparative ne doivent pas comporter de baies et doivent être enduites en cas d'utilisation de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré...).

Les constructions non contiguës aux limites Est et Sud doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 3,00m.

8.7 : Sur un même terrain, une distance d'au moins 4,00m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

LOT n°8

6.8 : Une façade principale de l'habitation est implantée suivant une direction parallèle ou perpendiculaire à la limite Ouest.

La partie de terrain comprise entre l'alignement de la voie publique (limites Nord-Est et Est) et une parallèle à 5,00m est inconstructible pour toute construction (habitation ou annexe).

7.8 : La partie de terrain comprise entre la limite Sud et une parallèle à 5,00m est inconstructible pour les constructions à usage d'habitation.

Les constructions à usage d'habitation et les annexes peuvent jouxter la limite Ouest ; dans ce cas, les parties situées en limite séparative ne doivent pas comporter de baies et doivent être enduites en cas d'utilisation de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré...).

Les constructions non contiguës aux limites Sud et Ouest doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 3,00m.

8.8 : Sur un même terrain, une distance d'au moins 4,00m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

LOT n°9

6.9 : Une façade principale de l'habitation est implantée suivant une direction parallèle à la limite Ouest.

La partie de terrain comprise entre l'alignement de la voie publique (limites Sud-Est et Sud-Ouest) et une parallèle à 5,00m est inconstructible pour toute construction (habitation ou annexe).

7.9 : Les constructions à usage d'habitation et les annexes peuvent jouxter les limites Ouest, Nord et Nord-Est ; dans ce cas, les parties situées en limite séparative ne doivent pas comporter de baies et doivent être enduites en cas d'utilisation de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré...).

Les constructions non contiguës aux limites Ouest, Nord et Nord-Est doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 3,00m.

8.9 : Sur un même terrain, une distance d'au moins 4,00m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

LOT n°10

6.10 : Une façade principale de l'habitation est implantée suivant une direction parallèle à la limite Ouest.

La partie de terrain comprise entre l'alignement de la voie publique (limites Sud-Ouest, Ouest et Nord-Ouest) et une parallèle à 5,00m est inconstructible pour toute construction (habitation ou annexe).

7.10 : Les constructions à usage d'habitation et les annexes peuvent jouxter les limites Nord-Est et Est ; dans ce cas, les parties situées en limite séparative ne doivent pas comporter de baies et doivent être enduites en cas d'utilisation de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré...).

Les constructions non contiguës aux limites Nord-Est et Est doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 3,00m.

8.10 : Sur un même terrain, une distance d'au moins 4,00m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

LOT n°11

6.11 : Une façade principale de l'habitation est implantée suivant une direction parallèle à la limite Est.

La partie de terrain comprise entre l'alignement de la voie publique (limites Nord-Ouest et Nord) et une parallèle à 5,00m est inconstructible pour toute construction (habitation ou annexe).

7.11 : Les constructions à usage d'habitation et les annexes peuvent jouxter les limites Est, Sud et Sud-Ouest ; dans ce cas, les parties situées en limite séparative ne doivent pas comporter de baies et doivent être enduites en cas d'utilisation de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré...).

Les constructions non contiguës aux limites Est, Sud et Sud-Ouest doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 3,00m.

8.11 : Sur un même terrain, une distance d'au moins 4,00m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

LOT n°12

6.12 : Une façade principale de l'habitation est implantée suivant une direction parallèle à la limite Ouest.

La partie de terrain comprise entre l'alignement de la voie publique (limites Nord, Nord-Est et Sud-Est) et une parallèle à 5,00m est inconstructible pour toute construction (habitation ou annexe).

7.12 : Les constructions à usage d'habitation et les annexes peuvent jouxter les limites Sud-Ouest et Ouest ; dans ce cas, les parties situées en limite séparative ne doivent pas comporter de baies et doivent être enduites en cas d'utilisation de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré...).

Les constructions non contiguës aux limites Sud-Ouest et Ouest doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 3,00m.

8.12 : Sur un même terrain, une distance d'au moins 4,00m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

LOT n°13

6.13 : Une façade principale de l'habitation est implantée suivant une direction perpendiculaire à la limite Sud.

La partie de terrain comprise entre l'alignement de la voie publique (limites Ouest et Nord-Ouest) et une parallèle à 5,00m est inconstructible pour toute construction (habitation ou annexe).

Les constructions à usage d'habitation et les annexes peuvent jouxter la limite Nord-Est ; dans ce cas, les parties situées en limite ne doivent pas comporter de baies et doivent être enduites en cas d'utilisation de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré...).

Les constructions non contiguës à la limite Nord-Est doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 3,00m.

7.13 : La partie de terrain comprise entre la limite Sud-Est et une parallèle à 5,00m est inconstructible pour les constructions à usage d'habitation.

Les constructions à usage d'habitation et les annexes peuvent jouxter la limite Sud ; dans ce cas, les parties situées en limite séparative ne doivent pas comporter de baies et doivent être enduites en cas d'utilisation de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré...).

Les constructions non contiguës aux limites Sud-Est et Sud doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 3,00m.

8.13 : Sur un même terrain, une distance d'au moins 4,00m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

LOT n°14

6.14 : Une façade principale de l'habitation est implantée suivant une direction perpendiculaire à la limite Sud.

La partie de terrain comprise entre l'alignement de la voie publique (limite Nord-Ouest) et une parallèle à 5,00m est inconstructible pour toute construction (habitation ou annexe).

7.14 : La partie de terrain comprise entre la limite Sud-Est et une parallèle à 5,00m est inconstructible pour les constructions à usage d'habitation.

Les constructions à usage d'habitation et les annexes peuvent jouxter les limites Nord et Sud ; dans ce cas, les parties situées en limite séparative ne doivent pas comporter de baies et doivent être enduites en cas d'utilisation de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré...).

Les constructions non contiguës aux limites Nord, Sud-Est et Sud doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 3,00m.

8.14 : Sur un même terrain, une distance d'au moins 4,00m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

LOT n°15

6.15 : Une façade principale de l'habitation est implantée suivant une direction perpendiculaire à la limite Sud.

La partie de terrain comprise entre l'alignement de la voie publique (limite Nord-Ouest) et une parallèle à 5,00m est inconstructible pour toute construction (habitation ou annexe).

7.15 : La partie de terrain comprise entre la limite Sud-Est et une parallèle à 5,00m est inconstructible pour les constructions à usage d'habitation.

Les constructions à usage d'habitation et les annexes peuvent jouxter les limites Nord et Sud ; dans ce cas, les parties situées en limite séparative ne doivent pas comporter de baies et doivent être enduites en cas d'utilisation de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré...).

Les constructions non contiguës aux limites Nord, Sud-Est et Sud doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 3,00m.

8.15 : Sur un même terrain, une distance d'au moins 4,00m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

LOT n°16

6.16 : Une façade principale de l'habitation est implantée suivant une direction perpendiculaire à la limite Sud.

La partie de terrain comprise entre l'alignement de la voie publique (limites Ouest et Nord-Ouest) et une parallèle à 5,00m est inconstructible pour toute construction (habitation ou annexe).

7.16 : La partie de terrain comprise entre la limite Sud-Est et une parallèle à 5,00m est inconstructible pour les constructions à usage d'habitation.

Les constructions à usage d'habitation et les annexes peuvent jouxter les limites Nord et Sud ; dans ce cas, les parties situées en limite séparative ne doivent pas comporter de baies et doivent être enduites en cas d'utilisation de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré...).

Les constructions non contiguës aux limites Nord, Sud-Est et Sud doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 3,00m.

8.16 : Sur un même terrain, une distance d'au moins 4,00m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

LOT n°17

6.17 : Une façade principale de l'habitation est implantée suivant une direction perpendiculaire à la limite Sud.

La partie de terrain comprise entre l'alignement de la voie publique (limites Ouest et Nord-Ouest) et une parallèle à 5,00m est inconstructible pour toute construction (habitation ou annexe).

7.17 : La partie de terrain comprise entre la limite Sud-Est et une parallèle à 5,00m est inconstructible pour les constructions à usage d'habitation.

Les constructions à usage d'habitation et les annexes peuvent jouxter les limites Nord et Sud ; dans ce cas, les parties situées en limite séparative ne doivent pas comporter de baies et doivent être enduites en cas d'utilisation de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré...).

Les constructions non contiguës aux limites Nord, Sud-Est et Sud doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 3,00m.

8.17 : Sur un même terrain, une distance d'au moins 4,00m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ILOT A

6.A : Une façade principale des constructions est implantée suivant une direction parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de voirie.

La partie de terrain comprise entre l'alignement de la voie publique (limites Sud et Est) et une parallèle à 5,00m est inconstructible pour toute construction (habitation ou annexe).

7.A : La partie de terrain comprise entre la limite Nord-Ouest et une parallèle à 4,00m est inconstructible pour toute construction (habitation ou annexe).

La partie de terrain comprise entre la limite Nord et une parallèle à 4,00m est inconstructible pour les constructions à usage d'habitation.

Les constructions à usage d'habitation et les annexes peuvent jouxter les limites séparatives ; dans ce cas, les parties situées en limite séparative ne doivent pas comporter de baies et doivent être enduites en cas d'utilisation de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré...).

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 3,00m.

8.A : Sur un même terrain, une distance d'au moins 4,00m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ILOT B

6.B : Une façade principale des constructions est implantée suivant une direction parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de voirie.

La partie de terrain comprise entre l'alignement de la voie publique (limites Nord-Ouest et Nord) et une parallèle à 5,00m est inconstructible pour toute construction (habitation ou annexe).

7.B : La partie de terrain comprise entre les limites Sud-Est et Sud-Ouest et une parallèle à 4,00m est inconstructible pour les constructions à usage d'habitation.

Les constructions à usage d'habitation et les annexes peuvent jouxter les limites séparatives ; dans ce cas, les parties situées en limite séparative ne doivent pas comporter de baies et doivent être enduites en cas d'utilisation de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré...).

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 3,00m.

8.B : Sur un même terrain, une distance d'au moins 4,00m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions particulières.

Article 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Afin de ne pas empêcher l'innovation de qualité, des dérogations pourront être apportées aux règles du présent article, sous condition qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et parti d'aménagement souhaités.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture par rapport au niveau fini rez-de-chaussée.

Les constructions doivent comporter un rez-de-chaussée, les combles étant aménageables.

L'étage sur rez-de-chaussée peut être droit dans la limite de 30% du linéaire des grandes façades principales.

Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

a) Volumes et terrassements

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement.

Les constructions doivent être adaptées le mieux possible au terrain.

A cet effet, l'altitude du rez-de-chaussée choisie pour chaque maison doit être comprise entre +0,15m et +0,50m par rapport à l'altitude la plus élevée du terrain naturel sous l'emprise de la maison.

b) Toitures, couvertures et ouvertures en toiture

• *Pentes des toitures*

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent respecter au moins deux pentes dont une pente principale comprise entre 35° et 60° compté par rapport à l'horizontale.

Les toitures des annexes, extensions, garages, vérandas, appentis vus depuis le domaine public doivent respecter une toiture dont la pente est comprise entre 20 et 60°.

• *Matériaux de couverture*

Les matériaux de couverture doivent être d'aspect et de teinte similaires à ceux des couvertures existant dans l'environnement immédiat : tuiles rouges de couleur unie, ardoises naturelles...

• *Ouvertures en toiture*

Pour les constructions à usage d'habitation, les lucarnes sont recommandées.

Les châssis de toit ne doivent pas dépasser 0,80 m² et être posés dans le sens de la hauteur.

c) Aspect et matériaux des façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Sont interdits : les imitations de matériaux, telles que la fausse pierre, les faux pans de bois ainsi que le fibrociment, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses...).

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement ; les couleurs criardes utilisées sur une grande surface et le blanc pur sont interdits.

Les pointes de pignons doivent faire l'objet d'un traitement particulier afin de limiter leur impact.

d) Clôtures

1) Clôtures à l'alignement de voirie :

Les clôtures en alignement de voirie sont constituées de haies vives d'essences locales qui sont taillées et entretenues pour ne pas dépasser 1,50m de hauteur. Les essences types thuyas ou cyprès au développement normal supérieur à 1,50m sont interdites.

Un grillage peut être édifié en accompagnement de la haie ; dans ce cas, le grillage doit être implanté derrière la haie afin de ne pas être visible de la rue et ne doit pas dépasser 1,50m de hauteur.

Lots n°1, 2 et 13

Les clôtures situées en limite Nord-Est le long du Chemin des Chasses Marais peuvent être d'une hauteur de 1,80m pour préserver l'intimité des lots n°1, 2 et 13.

Les clôtures en plaques sont interdites.

Ilots A et B

Les clôtures en alignement de voirie sont interdites.

2) Clôtures entre lots :

Les clôtures entre lots sont constituées :

- soit d'une haie vive d'essences locales accompagnée ou non d'un grillage
- soit d'un grillage
- soit d'un mur (enduit sur les 2 faces en cas d'utilisation de matériaux destinés à être enduits (ex : parpaings, briques creuses)).

Les clôtures en plaques sont interdites.

e) Réseaux

Les raccordements aux réseaux publics doivent être réalisés en mode souterrain.

Article 12 – STATIONNEMENT ET GARAGE EN SOUS-SOL

Chaque lot doit réserver à l'intérieur de sa propriété au moins deux places de stationnement.

Les garages en sous-sol sont autorisés à la condition exclusive que la pente du seuil portail au seuil sous-sol soit inférieure à 15% en tous points.

L'accès à un garage en sous-sol doit faire l'objet d'un soin particulier quant à son exécution et être composé avec des mouvements de terre afin de réduire au maximum l'importance de la maçonnerie de soutènement.

La réalisation d'un mur de soutènement doit garantir la sécurité et la bonne tenue des terres, notamment quand il jouxte une limite séparative. Le constructeur a l'obligation de faire apparaître dans sa demande de permis de construire, la constitution et le positionnement de cet ouvrage.

Article 13 – ESPACES LIBRES ET ENTRETIEN

Chaque acquéreur doit procéder au plus tard à l'automne qui suit la construction de l'habitation, à la plantation d'au moins un arbre de haute tige ou ½ tige par 200 m² de terrain, la quantité étant arrondie au nombre entier inférieur (ex : un lot de 863 m² plantera au moins 4 arbres).

50% des arbres de haute tige, avec un minimum de 2 arbres, seront compris entre la maison et l'alignement de voirie

Il est signalé que les essences locales sont obligatoires et que les arbres fruitiers peuvent convenir également.

Le constructeur a l'obligation de faire apparaître dans sa demande de permis de construire, le positionnement, le nombre et les essences choisies pour les plantations.

Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Sans objet.